



**Gemeinde
WUSTERMARK**

Ortsteil Elstal

Bebauungsplan Nr. E 46 -Karls-

Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen
der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. E 46 -Karls- mit Stand vom 25.04.2024

14. November 2024

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde in der Zeit vom 12.06.2024 bis einschließlich 16.07.2024 durchgeführt.

Die Einwender sind in dieser Auswertung anonymisiert. Namen und Adressen der Einwender mit dem Datum und Eingang der Schreiben sind in einer gesonderten Einwenderliste in der Gemeinde Wustermark zusammengestellt. Die folgenden Bürger haben sich zum Entwurf des Bebauungsplans wie folgt geäußert:

Bürger	Stellungnahme	Abwägung
1	Die Bürgerschaft nimmt den Entwurf des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 46 -Karls- der Gemeinde Wustermark OT Elstal zur Kenntnis und gibt wie folgt ihre Stellungnahme zum Bereich Verkehr ab: Die Vorhabenträgerin schreibt in ihrem Entwurf, dass das Ziel darin besteht, den öffentlichen Verkehr vom Ferienresort fernzuhalten. Aber, um das Ferienresort zu erreichen, müssen die vielen Gäste und das Personal mit Fahrzeugen verschiedenster Art anreisen. In den aufgezeigten Untersuchungsergebnissen weist die Vorhabenträgerin nach, dass mit einem Gesamtverkehrsaufkommen von 11.800 KFZ- Fahrten/24h zu rechnen ist. Und diese Fahrzeuge benutzen nicht nur die B5 und die Autobahn A10. Mit Bezug auf den Punkt 17 verkehrliche Wirkung des Verkehrs bestätigt die Vorhabenträgerin eine signifikante Erhöhung des Verkehrsaufkommens des zu erwartenden Touristikverkehrs und durch die Besucher des Erlebnisdorfes.	Die Planung wird nicht geändert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.
	Bei den Untersuchungen wird nur das Bebauungsgebiet von der Verkehrsentwicklung betrachtet. Dieses hohe Verkehrsaufkommen wird unweigerlich auch zu Staus führen, so dass die Verkehrsteilnehmer Umleitungsstrecken benutzen oder auch sogenannte Schleichwege suchen werden. Dies hat zur Folge, dass auch in den umliegenden Randgemeinden eine stärkere Zunahme des Verkehrsaufkommens zu verzeichnen sein wird. Die Einwohner der Gemeinde Zeestow sind schon mehrere Jahre durch Baumaßnahmen benachbarter Gemeinden von einem zu hohen Verkehrsaufkommen betroffen, besonders die Ortsdurchfahrt Zeestow an der L 202 in der Gemeinde Brieselang, weil hier die Umleitungsstrecke zur B5 führt und die Bredower Straße, die nach Nauen führt. Durch die Zunahme des Verkehrs wird es auch zu einer wesentlich höheren Lärmbelastung kommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Nutzung der Ortsdurchfahrt von Zeestow betrifft nur einen geringen Teil der Umgehungs- und Schleichverkehre, diese werden sich in dem Fall mit den größten Auswirkungen, nämlich der Vollsperrung der B5 im Vergleich zu den sonstigen Verkehren, nur geringfügig auswirken. Etwaige Staus auf der B5 sind nach den getroffenen Feststellungen eher im Bereich der Anschlussstellen Elstal und Wustermark / Designer Outlet zu erwarten: Die Umgehung solcher Staus ist für Ziel- und Quellverkehre nicht durch die Nutzung der Ortsdurchfahrt Zeestow vermeidbar. Als regelmäßige Auswirkung ist die befürchtete Verschlechterung der Verkehrsverhältnisse unwahrscheinlich. Hinweise: Um die verkehrlichen Auswirkungen der Entwicklungsvorhaben im Gemeindegebiet qualifiziert zu beleuchten und Handlungsstrategien abzuleiten, wurden seitens der Gemeinde Wustermark ein Verkehrsentwicklungsplan in verschiedenen Modulen erarbeitet. Unter anderem ist es auch Ziel dieses Entwicklungsplans, die Gesamtheit der verkehrlichen Auswirkungen auf die örtliche und auch überörtliche Infrastruktur darzulegen. Hierzu dienen vor allem das erste und zweite Modul der Verkehrsentwicklungsplanung. Innerhalb der jeweiligen Entwicklungsvorhaben werden weiteren

Bürger	Stellungnahme	Abwägung
		detaillierte Verkehrstechnische Untersuchungen angestellt, die grundsätzlich die durch die Verkehrsentwicklungsplanung beschriebene Gesamtheit der Vorhaben mitberücksichtigen. Es wird in den Untersuchungen immer vom „Maximalfall“ ausgegangen, dass alle angedachten Vorhaben auch tatsächlich umgesetzt werden. Eine Entsprechende Betrachtung erfolgte im Übrigen auch schon auf Ebene des vorgeschalteten Raumordnungsverfahrens. Hier wurde die grundsätzliche Raumverträglichkeit des Vorhabens „Karls“ bereits bestätigt. Wesentliche Faktoren für diese Beurteilung sind z.B., dass die Verkehre beim Karls Standort (Ressort wie auch Erlebnisdorf) antizyklisch auftreten und überwiegend eben nicht in den klassischen Hauptstoßzeiten des Berufsverkehrs. Auch läuft der Verkehr in diesen Fällen oft entgegen dem Hauptstrom. Im direkten Zusammenhang mit dem in Rede stehenden Vorhaben gilt es dafür Sorge zu tragen, dass insbesondere die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes an der B 5 zu jedem Zeitpunkt sichergestellt ist. Entsprechend wird im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt, dass einzelne Umsetzungsschritte erst erfolgen dürfen, wenn eine weitergehende Qualifizierung (Ausbau oder Umbau) der Anschlussstelle erfolgt sind. Die Planung wird nicht geändert.
	Ziel aller Vorhaben soll doch darin bestehen, die Auswirkungen für die Menschen so gering wie möglich zu halten. Die verkehrlichen Folgeerscheinungen bestätigen einen regionalen Handlungs- und Abstimmungsbedarf der Entwicklungsplanung des Verkehrs und der Infrastruktur mit der Gemeinde Wustermark OT Elstal. Aus Sicht der Bürgerschaft können folgende Maßnahmen die Betroffenheit zahlreicher Bürgerinnen und Bürger im Ortsteil Zeestow minimieren: • Geschwindigkeitsbeschränkung der gesamten Ortsdurchfahrt in der Wustermarker Straße auf 30km/h, • eine Verkehrsinsel an der Ortsausfahrt in Richtung Wustermark, • Geschwindigkeitspoller quer auf der Bredower Straße, • Restaurierung des Straßenbelages der Wustermarker Straße mit Flüsterbelag, • regelmäßige Messung des Verkehrsaufkommens und Auswertung mit der Gemeinde Wustermark, um weiterführende Schutzmaßnahmen umzusetzen,	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Gemeinde Wustermark als Planungsträgerin ist sehr engagiert insbesondere die verkehrlichen Herausforderungen in der Region strategisch klug und effizient anzugehen und eine Optimierung der entsprechenden Verkehrsanlagen konstruktiv zu begleiten und voranzutreiben. Allerdings liegen keine Erkenntnisse vor, aus denen sich die hier vorgebrachten konkreten Maßnahmen in einen direkten Zusammenhang mit dem vorliegenden Planverfahren bringen lassen. Die angeregten straßenverkehrsrechtlichen Maßnahmen liegen nicht im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde und sind von der vorliegenden Planung unabhängig. Die Planung wird nicht geändert.

Bürger	Stellungnahme	Abwägung
	- zur Senkung der Lärmemissionsbelastung im Gemeindegebiet Zeestow Süd bitten wir Sie, das Anbringen einer Lärmschutzwand an der A 10 durch den Bund zu unterstützen, - weiterhin ist ein Anschluss an das überörtliche Radwegenetz zu forcieren, - den Radwegeschluss zwischen Zeestow und Wustermark/ Knotenpunkt Kuhdammbrücke sollte zeitnah beim Betrieb für Straßenwesen beantragt werden, - Unterstützung der Fortsetzung des Havelkanal- Fahrradweges zwischen Brieselang und Buchow-Karpzow.	
	Grundsätzlich nimmt die Bürgerschaft zustimmend den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 46 -Karls- der Gemeinde Wustermark OT Elstal zur Kenntnis, aber sie bittet um Verständnis für die Sorgen der Einwohner. Ziel der Forderungen der Bürgerschaft ist die Herstellung einer umfassenden Lösung, um die negativen Folgen für die Zeestower Bürgerinnen und Bürger auf Grund der zunehmenden Verkehrs- und Lärmbelastung im erweiterten Betrachtungsgebiet bzw. entlang der A10 zu begrenzen und eine konfliktfreie Verkehrsorganisation und eine hohe Qualität des Verkehrsablaufes auch für das Gemeindegebiet Brieselang-Zeestow Süd zu gewährleisten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Auf die vorangegangenen Abwägungsergebnisse wird verwiesen. Die Planung wird nicht geändert.
2	Die Bürgerschaft wendet sich an die Gemeinde, um seinen persönlichen Unmut hinsichtlich der Entwicklung mit dem Projekt "Karls" und "B5" mitzuteilen.	Die Planung wird nicht geändert.
	Die Bürgerschaft wohnt in der Heidesiedlung in Elstal und hat bereits über die wenigen Jahre, die sie in Elstal wohnt, feststellen müssen, dass sich der Schallpegel, ausgehend von Karls und der B5 merklich erhöht hat. Daher hätte die Bürgerschaft gern gewusst, ob es Pläne gibt, die Schallemissionen für die Bürger zu verringern. Insbesondere möchte sie auf die zu klein gewordene Schallschutzwand (Outlet bis Auffahrt Karls an der B5) verweisen. Diese ist erstens zu kurz (200m fehlen zwischen Auffahrt und jetziger Schallschutzwand) und zweitens ist sie zu niedrig, um einen vernünftigen Schallschutz gewährleisten zu können. Die Bürgerschaft hofft inständig, dass vernünftige Pläne vorliegen, um diesem so wichtigen Part (Schallschutz) ausreichend entgegenzuwirken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Dimensionierung und Verortung der aktiven Lärmschutzanlage auf der nördlichen Seite der B5 erfolgte im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Bebauungsplan Nr. E 28 „Heidesiedlung“ und ist entsprechend nicht Gegenstand des hiesigen Planverfahrens. Die Begutachtung und Erarbeitung umzusetzender Maßnahmen erfolgte durch ein qualifiziertes Fachbüro. Die entsprechende Schalltechnische Untersuchung wurde von der zuständigen Fachbehörde (Landesamt für Umwelt) geprüft und bestätigt. Die Kombination aus Lärmschutzanlage, das Zurückziehen schutzwürdiger Nutzungen (z.B. Wohnen) von der Lärmquelle und in Teilgebieten die Beauftragung aktiver Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden führt in der Gesamtschau zu einem ausreichenden Lärmschutz.

Bürger	Stellungnahme	Abwägung
		Im Rahmen des vorliegenden Planverfahren wurde eine qualifizierte schalltechnische Untersuchung erarbeitet, die die vom Vorhaben und den mit ihm verbundenen Verkehren ausgehenden schalltechnischen Belastung ermittelt und Maßnahmen vorschlägt. In den nördlich der B5 gelegenen Wohngebieten wird sich der Verkehrslärm planbedingt nur geringfügig um 0,3 dB(A) erhöhen. Aus dieser Verkehrslärmerhöhung können keine Maßnahmen zur Verbesserung des Schallschutzes abgeleitet werden. Dies wäre erst dann der Fall, wenn die Beurteilungspegel für den Verkehrslärm die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle, bei Wohngebieten ist diese mit 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts anzusetzen, erreicht oder weitergehend überschritten wird. Im Bereich der nördlich der B5 gelegenen Wohngebiete wurden für den Prognose-Planfall Beurteilungspegel bis 61 dB(A) tags und bis 54 dB(A) nachts ermittelt. Diese Werte liegen unterhalb der grundrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle. Die zuständige Fachbehörde hat in Ihrer Stellungnahme vom 23.07.2024 die fachliche Qualität und die vorgesehenen Maßnahmen im Sinne des Schallschutzes bestätigt. Die Planung wird nicht geändert.
	Der Bürgerschaft ist aufgefallen, dass in der Heidesiedlung in Elstal Bäume augenscheinlich verkümmert, schief gewachsen oder ganz verschwunden sind. Daher hätte sie gern gewusst, wer für die derzeitige Pflege der Bäume verantwortlich ist oder bittet, hier etwas zu unternehmen. Die bestehenden Bäume sollten gestärkt, beschnitten, ersetzt oder mehr bewässert werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist nicht Bestandteil des B-Planverfahren und hat somit keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.



**Gemeinde
WUSTERMARK**

Ortsteil Elstal

Bebauungsplan Nr. E 46 -Karls-

Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen

der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. E 46 -Karls- mit Stand vom 25.04.2024

14. November 2024

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 23.05.2024 und 24.05.2024 und einer Fristsetzung bis einschließlich 16.07.2024 und einer Fristverlängerung bis einschließlich 05.08.2024 durchgeführt.

Stellungnahmen liegen von 32 Stellen vor:	Von 10 Stellen liegen keine Stellungnahmen vor:
1 Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg 2 Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, Regionale Planungsstelle 3 Landesamt für Umwelt (LfU), Abteilung Technischer Umweltschutz 2 5 Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, a Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege b Abt. Bodendenkmalpflege 6 Landesamt für Bauen und Verkehr; Außenstelle Cottbus 7 Landesbetrieb Straßenwesen, Regionalbereich West 8 Autobahn GmbH, Bundesniederlassung Nord-Ost 10 Landkreis Havelland; Untere Bauaufsichtsbehörde 13 Wasser- und Abwasserverband "Havelland" (WAH) 14 Wasser- und Bodenverband "GHHK-HK-HS"	4 Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Brieselang 9 Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst 11 Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH 12 Havelländische Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH (HAW)

15	e.dis Netz GmbH	
16	50hertz Transmission GmbH	
17	WGI-Westfälische Gesellschaft für Geoinformation und Ingenieurleistung mbH	
18	GDMcom mbH	
19	Deutsche Telekom Technik GmbH	
		20 Polizeipräsidium Oranienburg Schutzbereich IV. Havelland
21	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe	
22	Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung	
23	Industrie- und Handelskammer Potsdam IHK	
24	Handelsverband Berlin-Brandenburg HBB	
		25 Kreishandwerkerschaft Osthavelland
		26 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin
27	Bezirksamt Spandau von Berlin; Abt. Bauen, Planen, Umwelt- und Naturschutz	
28	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR „Haus der Natur“	
29	Landeshauptstadt Potsdam	

30	Gemeinde Brieselang	
31	Gemeinde Dallgow-Döberitz	
32	Stadt Falkensee	
		33 Stadt Ketzin / Havel
		34 Stadt Nauen
35	NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG	
36	Deutsche Bahn AG, Leitungsauskunft	
37	DNS:NET Internet Services GmbH	
38	PRIMAGAS Energie GmbH	
39	saferay operations GmbH	
40		GasLINE Telekommunikationsnetz-gesellschaft Deutscher Gasversorgungs- unternehmen mbH & Co. KG
41	Tyczka Energy GmbH; Fachbereich Gasnetze	
42	ONTRAS (per GDM)	

Die eingegangenen schriftlichen Stellungnahmen wurden in der o.g. Reihenfolge zusammengefasst dargestellt.

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben zum Entwurf des Bebauungsplans wie folgt Stellung genommen:

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
1	Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) Schreiben vom 19.06.2024	Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Erläuterung Bezugnehmend: · auf den Bescheid zur Zulässigkeit einer Zielabweichung vom 16.02.2021, · das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens vom 26.02.2021, · unser Schreiben vom 12.05.2023 sowie · das Gespräch am 28.02.2024. bestätigt die GL, dass der vorliegende Entwurf des vBP Nr. 46 inklusive Durchführungsvertrag vom Grunde her mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Abgesehen davon wird nach wie vor im Sinne der Gewährleistung von Transparenz, Nachvollziehbarkeit und Verständlichkeit (z.B. auch der Untersetzung der Ergebnisse der u.g. Auswirkungsanalyse durch den Bebauungsplan) ein Korrektur- und Harmonierungsbedarf in bzw. zwischen den Unterlagen (z.B. Vereinheitlichung der Vorhabenangaben, durchgehende Verwendung von Begriffen/Bezeichnungen..., Klarheit in den Aussagen/Darlegungen) gesehen. Folgende Hinweise, die keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, sollen die weitere Be-/Überarbeitung der Unterlagen unterstützen. Zu: BBE Handelsberatung GmbH (BBE) „Vertiefende Auswirkungsanalyse zu den städtebaulichen Einzelhandelswirkungen des Planvorhabens von "Karls Erlebnis-Dorf" in Wustermark-Elstal gemäß aktueller Umsetzungsplanung“, Leipzig, 23. April 2024. In der Analyse werden die Verkaufsflächen des Vorhabens in der Zuordnung „Manufakturen“, „Themenshops“ und „Reisebedarfsverkaufsflächen“ betrachtet. Ausgegangen wird von einer Erweiterung der Manufaktur-Verkaufsflächen von gegenwärtig ca. 400m² auf zukünftig 5.000m² und der Themenshopverkaufsflächen von aktuell ca.	Die Planung wird nicht geändert. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie haben keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie haben keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Da weder die Verkaufsflächen noch die Sortimente als solche verändert wurden, sondern lediglich Bindungen der konkreten Ausgestaltung konkretisiert oder angepasst worden sind, ist eine Veränderung der Ergebnisse der Auswirkungsanalyse auf Grundlage des von dem Gutachter gewählten Untersuchungsmodells ausgeschlossen. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich. Am genehmigten Bestand des Bauern- und Handwerkermarktes sind keine Flächenänderungen geplant. Grundsätzlich ordnet sich dieser in seiner

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		1.100m² auf zukünftig 3.200m². Diese Zahlen stimmen nicht mit den diesbezüglichen Angaben des Bebauungsplanentwurfs überein. Seitens BBE wurde, wie der Analyse auch zu entnehmen ist, der in § 11 Abs. 7 des Durchführungsvertrages (Stand Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 23.05.2024), in der textlichen Festsetzung TF 17 Abs. 2 (Entwurf, Stand 25.04.2024 Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) und im Kapitel 2.1.7 der Begründung des vBP-Entwurfs (Begründung gemäß § 2a BauGB, Stand 25. April 2024 (Begründung)) als "Bauern- und Handwerkermarkt" bezeichnete Verkaufsflächenbestand von 1.500m² im Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplanes E 29 entsprechend aufgeteilt bzw. zugeordnet (s.a. Zusammenfassung der Analyse in Kapitel 5.3.2 der Begründung). Vor dem Hintergrund des Angebotskonzepts und mit Blick auf Verkaufsflächenstruktur und sortimentsbezogene Verkaufsflächen bzw. die Auswirkungen erscheint das einleuchtend. Allerdings soll gemäß Kapitel 2.1.7 der Begründung der Bestand als solcher erhalten und nicht umstrukturiert werden und es wird zudem hervorgehoben, dass die „... Zuordnung der zusätzlichen neuen Verkaufsflächen neben dem bestehenden Bauern- und Handwerkermarkt ... in der Gliederung nach „Manufakturen“, „Themenshops“ und „Reisebedarfsverkaufsflächen“ ...“erfolgt (s. Seite 227 der Begründung). Insgesamt wäre zumindest eine kurze Erklärung und ggf. Anpassung der Angaben sinnvoll.	Angebotsstruktur jedoch auch dem Verständnis von Manufakturen und Themenshops unter, so sind vom Bestand insgesamt 400m² den Manufakturen zuzuordnen, folglich 1.100m² dem Verständnis der Themenshops. Dieser Markt wird nicht umstrukturiert, er fügt sich jedoch in die Gesamtgliederung nach „Manufakturen“, „Themenshops“ und „Reisebedarfsflächen“ ein, so dass über die Gesamtentwicklung des Vorhabens die in der Auswirkungsanalyse dargelegte Verkaufsflächenstruktur eingehalten wird. Die Planung wird nicht geändert.
		<u>Durchführungsvertrag</u> § 11 Abs. 3 „...Auf Manufakturverkaufsflächen werden in Manufakturen der Vorhabenträgerin oder der mit ihr verbundenen Unternehmen hergestellte Produkte verkauft. Manufakturverkaufsflächen sind Herstellungsorten von Manufakturen räumlich zuzuordnen. (...) In den Manufakturverkaufsflächen dürfen zur Sortimentsabrundung auf bis zu 10% der Verkaufsfläche sonstige Waren verkauft werden, wenn dadurch das Gepräge als Manufakturverkaufsfläche nicht gestört wird.“ Nach Kenntnis der GL (Entwurf des Durchführungsvertrages 02/2024) sollen Manufakturflächen dem Verkauf der	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie haben keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Mit dem möglichen Umfang der Manufakturverkaufsflächen soll dem auch in der Auswirkungsanalyse genannten Schwerpunkt mit größtmöglicher Vielfalt Rechnung getragen werden. Diesem Gedanken folgend werden in zunehmendem Maße aber zu Beginn nicht ausschließlich handwerklich von der Vorhabenträgerin hergestellte Manufakturprodukte und daneben auch Manufakturprodukte von Manufakturen verkauft, die themenbezogene Manufakturprodukte für die Vorhabenträgerin herstellen (z.B. Erdbeergin). Ein Widerspruch

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		Manufakturprodukte der Vorhabenträgerin dienen und so u.a. Verkaufsflächen und jeweilige Herstellungsflächen einander zuordnen. Das ist auch der Ansatz der Auswirkungsanalyse von BBE, in der u.a. die manufaktuelle Herstellung von Produkten und deren Verkauf am Vorhabenstandort als Schwerpunkt hervorgehoben wird. Worum es sich bei „mit ihr verbundener Unternehmen“ und deren Produkten handelt, wird nicht hinreichend bestimmt. Es erschließt sich nicht, ob damit gemeint ist, · dass auf „... den Manufaktur-Verkaufsflächen ... Waren verkauft werden ...“ dürfen „...“, die in den Manufakturen des Plangebietes hergestellt wurden sowie Waren, die in zu Karls gehörenden Manufakturen an anderen Karls-Standorten hergestellt wurden ...“ (s. Kapitel 2.1.3 der Begründung) oder · dass auf den Manufakturverkaufsflächen auch manufaktuell hergestellte Produkte anderer (fremder) Unternehmen verkauft werden sollen. Oder besteht hier ein Bezug zum „Randsortiment“? Die Einschätzung von BBE, dass durch die begrenzte Aufnahme von Randsortimenten keinesfalls mit einem Umsatzwachstum zu rechnen wäre (s. Kapitel 5.3.3 der Begründung), teilen wir und gehen in diesem Kontext davon aus, dass keine für unsere Bewertung relevanten Auswirkungen eintreten würden. Dennoch ist es u.E. geboten, das zuvor Angesprochene eindeutiger zu benennen. Die beabsichtigte inhaltliche Aussage sowie Erläuterungen dazu sollten in allen betreffenden Unterlagen harmonisiert werden.	zur Auswirkungsanalyse besteht nicht. Daneben ist der nicht mit Auswirkungen verbundene Verkauf von Randsortimenten auf 10% der Verkaufsfläche möglich. Die Planung bzw. der Durchführungsvertrag werden nicht geändert.
		<u>Begründung</u> Der beigelegte Entwurf der Begründung enthält Korrektur- bzw. Änderungskennzeichnungen sowie weitere Anmerkungen. Diese sind insbesondere zu finden auf den Seiten 2, 12, 14, 197, 202 ff.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Korrektur- und Änderungskennzeichnungen innerhalb des Begründungsdokumentes werden zum Teil in die zu aktualisierende Begründung redaktionell eingearbeitet. Die Planung wird nicht geändert.

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht - Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) - Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35) - Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der RPG Havelland-Fläming, in Kraft getreten mit Bekanntmachung der Genehmigung im ABl. Nr. 51 vom 23.12.2020, S. 1322 - Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 18.11.2021, öffentlich ausgelegt vom 10.03. bis 10.05.2022, im Internet aufrufbar unter https://Havelland-flaeming.de/regionalplan/regionalplan-3-0/	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.
		Bindungswirkung Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden. Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind u.a. aus den o.g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.
		Hinweise - Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt. - Die GL bittet, Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung zu Bauleitplänen, Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 (4) BauGB oder die Einstellung von Verfahren nur in digitaler Form durchzuführen (E-Mail oder	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen . Sie haben keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		Download-Link) und dafür ausschließlich das Referatspostfach der GL zu nutzen: gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de. Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-gl-5.pdf	
2	Regionale Planungs-gemeinschaft Havelland-Fläming Schreiben vom 30.05.2024	Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming nimmt wie folgt Stellung: 1. Formale Hinweise Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) vom 8. Februar 2012 (GVBl. 1 Nr. 13), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2021 (GVBl. 1 Nr. 19), Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region. Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Grundfunktionale Schwerpunkte wurde mit Bescheid vom 23. November 2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 trat der sachliche Teilregionalplan in Kraft. Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht. In der 6. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18. November 2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 5. Oktober 2021, bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Die Regionalversammlung hat zudem beschlossen, für den Entwurf des Regionalplans das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der	Die Planung wird nicht geändert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung und ist bereits Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Planung wird nicht geändert. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie haben keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung und sind zu Teilen bereits Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Planung wird nicht geändert.

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG durchzuführen. In diesem Verfahren bestand bis zum 9. Juni 2022 die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme. Am 17. November 2022 hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming den Beschluss gefasst, die Festlegung von Gebieten für die Windenergienutzung vom Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 abzutrennen und hierfür einen Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 aufzustellen. In der 9. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 15. Juni 2023 wurde der Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming, bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt sowie beschlossen, für diesen das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG durchzuführen. In diesem Verfahren bestand bis zum 10. Oktober 2023 die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme. Das Aufstellungsverfahren zum Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 wird mit den übrigen Festlegungen fortgeführt. In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind nach § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.	
		2. Regionalplanerische Belange Die Stellungnahme (AZ: 5kb_9809_xh) der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 04.04.2023 behält weiterhin ihre Gültigkeit.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Einschließlich der aufgeführten Inhalte unter Punkt 1: Formale Hinweise der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, wurde in der Stellungnahme (AZ: 5kb_9809_xh) vom 04.04.2023 weiter ausgeführt, dass im Entwurf des Regionalplans 3.0 für das Plangebiet keine Festlegungen vorgesehen sind und dass Belange der Regionalplanung nicht berührt werden. Die Planung wird nicht geändert.

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
3	Landesamt für Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz 2 Schreiben vom 23.07.2024	Die übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung wird für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahme der Fachabteilung Immissionsschutz übergeben. Die Fachabteilung Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an. Die fachliche Zuständigkeit für den Fachbereich Naturschutz obliegt der unteren des Landkreises Havelland.	Die Planung wird nicht geändert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.
	Immissionsschutz	Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem B- Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage 1. Sachstand Antragsgegenstand ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan (vB-Plan) Nr. E 46 "Karls" der Gemeinde Wustermark für ihren Ortsteil (OT) Elstal. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 52, 53, 55, 62, 71, 77, 78, 79, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 238, 239, 269, 270 der Flur 16, das Flurstück 18 der Flur 18 sowie das Flurstück 24 der Flur 21 in der Gemarkung Elstal mit einer Flächengröße von ca. 78,3 ha. Das Aufstellungsverfahren erfolgt im Regelverfahren nach § 8 BauGB. Ziel der Aufstellung ist die umfangreiche Erweiterung der Freizeiteinrichtung „Karls Erlebnisdorf“ im Plangebiet. Zu diesem Zweck wird ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO, unterteilt in 13 Teilflächen, private Verkehrsflächen, Wald- und Grünflächen ausgewiesen. Die geplante Erweiterung von Karls in Elstal unterteilt sich in mehrere Bereiche. Östlich des bestehenden „Karls Erlebnis-Dorf“ entstehen weitere Freizeitattraktionen, darunter ein Wasserpark, Gastronomie, Beherbergung inklusive Caravan-Stellplatz sowie zusätzlicher	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen . Sie haben keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		Parkplatzflächen. Westlich des Bestandes erfolgt eine Erweiterung um Freizeitattraktionen mit Gastronomie und die Errichtung von Wohnungen und einem Hostel für Mitarbeiter auf insgesamt rund 13 ha. Damit wird das Erlebnis-Dorf einschließlich der zugehörigen Parkplatzflächen sukzessive von bislang 9,29 ha auf rund 43 ha vergrößert. Die Erweiterung des Erlebnisdorfes und Errichtung aller Bestandteile erfolgt in mehreren Entwicklungsphasen über einen Zeitraum von voraussichtlich 20 Jahren. Der vB-Plan kann aus dem rechtskräftigen FNP der Gemeinde Wustermark entwickelt werden.	
		2. Stellungnahme <u>Rechtsgrundlage</u> Gemäß § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Mögliche schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG können Lärm, Staub, Gerüche, Luftschadstoffe, elektromagnetische Felder, Licht etc. darstellen. Hinsichtlich des Lärms maßgeblich sind die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005, Teil 1, bei einwirkendem Anlagenlärm die Richtwerte der Nr. 6.1 der TA Lärm. Bei der Errichtung baulicher Anlagen entstehender Lärm ist entsprechend der Vorgaben der AVV Baulärm zu beurteilen, die Bewertung von Staubbeeinträchtigungen, Gerüchen und einwirkenden Luftschadstoffen erfolgt anhand der TA Luft. Mögliche Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen werden anhand der Lichtleitlinie ermittelt. Hinsichtlich der elektromagnetischen Felder und deren Störwirkung liegt die Zuständigkeit beim Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit (LAVG).	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie haben keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<u>Planumfeld</u> Das Plangebiet liegt im Ortsteil Elstal der Gemeinde Wustermark, zum Teil wird es bereits adäquat genutzt, weit überwiegend stellt sich die Liegenschaft als ehemaliger Kasernenstandort sowie Grünfläche dar. Das Plangebiet wird im Norden durch den Verlauf der B5 begrenzt. Daran anschließend befindet sich die gewachsene Bebauung von Elstal. Im Osten und Westen begrenzen Grün- Waldflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft das Plangebiet, während im Süden die Flächen der Naturlandschaft Döberitzer Heide anschließen. Der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG wird erfüllt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen . Sie haben keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.
		<u>Schutzanspruch</u> Dem Sondergebiet werden in Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 keine konkreten Orientierungswerte zugeordnet, vielmehr wird eine Bandbreite möglicher Werte angegeben. Der konkrete Schutzanspruch ist anhand der geplanten Nutzungen und der Planumgebung zu ermitteln. Im vorliegenden Fall wird für die gesamte Fläche kein einheitlicher Orientierungswert zu ermitteln sein, entsprechend der geplanten Nutzungen halte ich die Orientierungswerte von 60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts bzw. 50 dB(A) nachts für Verkehrslärm in den erlebnisorientierten bzw. Wirtschaftsteilen des Plangebiets für angemessen, für die Bereiche mit Nutzung als Feriendorf eher die Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts bzw. 45 dB(A) nachts für Verkehrslärm. Eine abschließende Zuordnung des Schutzanspruchs kann allerdings derzeit noch nicht erfolgen und bedarf der vorherigen Rückkopplung mit dem Antragsteller.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen . Sie haben keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die im Schallgutachten dargestellten flächenhaften Immissionspegelverteilungen für den Freizeitlärm (Pläne 3.5a und 3.5b im Gutachten) zeigen, in welchen Bereichen für Wohnnutzungen die Immissionsrichtwerte eines Wohngebietes von 55 dB(A) tags bzw. 40 dB(A) nachts eingehalten bzw. überschritten werden. Die Planung wird nicht geändert.
		<u>Immissionssituation</u> Vom Plangebiet gehen bei üblicher Nutzung Emissionen aus, die auch grundsätzlich geeignet wären, in angrenzenden schutzwürdigen Gebieten als auch innerhalb des Plangebiets zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten zu führen. Auf das Plangebiet wirken im Wesentlichen Geräuschimmissionen durch den Fahrverkehr auf der angrenzenden B5 ein. Dementsprechend wurde	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen . Sie haben keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		den Unterlagen ein schalltechnisches Gutachten (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. E 46 „Karls“ - Schalltechnische Untersuchung, Projekt Nr. 32609-00, Revision Nr. 5 vom 21.03.2024 der UmweltPlan GmbH Stralsund) beigelegt.	
		Zu diesem Gutachten hat das LfU nachfolgende Anmerkungen: 1) Die in Tabelle 1 aufgeführten schalltechnischen Orientierungswerte sind nicht (mehr) korrekt. Die seit Juli 2023 gültige DIN 18005 führt in Beiblatt 1 insbesondere andere Orientierungswerte für Wochenendhaus- und Ferienhausgebiete auf, zusätzlich wurden urbane Gebiete aufgenommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die DIN 18005 -1:2002-07 wurde durch DIN 18005:23-07 und DIN 18005 Bbl. 1: 2023-07 in der Schalltechnischen Untersuchung redaktionell ersetzt. Zudem wurden die Orientierungswerte in der Novelle 2023 um 5 dB(A) angehoben. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich dadurch nicht. Die Planung wird nicht geändert.
		2) Die im Gutachten zugrunde gelegte durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke wurde im Prognose-Planfall mit 28.000 DTV angenommen. Grundlage dieser Annahme sind die Daten der Zählstelle Dallgow, BAST-Nr. 3669 sowie der Annahme stagnierender Verkehrsbelegungen im Untersuchungsgebiet. Gemäß Verkehrsprognose 2030 wird für die B5 im Bereich des Plangebiets eine Verkehrsstärke von 31.000 DTV prognostiziert. Der Unterschied von 3.000 Kfz je Tag ist jedoch in Bezug auf den Lärm relativ unerheblich und ändert an den grundsätzlichen Aussagen des Gutachtens nichts.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Auf Grundlage der Daten der Zählstelle Dallgow, BAST-Nr. 3669 und der Annahme einer stagnierenden Verkehrsbelegung wurde im Schallgutachten für die B5 ein DTV-Wert von 28.000 Kfz/24h angesetzt. Die Einführung technischer Regelwerke für das Straßenwesen im Land Brandenburg - Verkehrsprognose 2030 gibt für die B5 im Bereich des Plangebietes eine Verkehrsstärke von 31.000 Kfz an. Mit der höheren Verkehrsstärke ergibt sich ein um ca. 0,4dB(A) höherer Emissionspegel. Die grundsätzlichen Aussagen des Gutachtens zum Verkehrslärm ändern sich hierdurch nicht. Die Planung wird nicht geändert.
		3) Ich gehe davon aus, dass die Aussage des Anstrichs 3 im Punkt 4.1.2.2 Sondergebiet SO 2 „Wirtschaftshof“: „Im Worst-Case fahren nicht mehr als 2 Lieferfahrzeuge/h (schwere Lkw, Lkw1) das Betriebsgelände an“ auf die gleichzeitige Anfahrt von Lieferfahrzeugen bezogen ist. Sollte dies nicht der Fall sein, bitte ich um Erläuterung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Annahme der gleichzeitig anfahrenen Lieferfahrzeuge (schwere Lkw, Lk1) wird hiermit bestätigt. Die unter Pkt. 4.1.2.2 Sondergebiet SO2 „Wirtschaftshof“ für den Worstcase angegebenen Anzahl von 2 Lkw/h beziehen sich auf die durchschnittliche Lkw-Anzahl pro Stunde. Innerhalb des 16-stündigen Tagzeitraumes wird somit ein Lieferverkehr von insgesamt 32 Lkw/Tag berücksichtigt. Die Planung wird nicht geändert.

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		Zusammenfassend halte ich das Gutachten unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt der Antragstellung bekannten Daten für nachvollziehbar und fachlich korrekt. Es wurden Konflikte ermittelt, durch geeignete textliche Festsetzungen sind diese jedoch lösbar. Diese Festsetzungen wurden vorgeschlagen und korrekt in die Planunterlagen aufgenommen. In einem relevanten Abstand zum Plangebiet befinden sich keine mir bekannten Anlagen, welche der 12. BImSchV10 unterliegen. Weitergehende Angaben zum Thema Störfall erübrigen sich somit.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen . Sie haben keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.
		<u>Umweltbericht</u> Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes maßgeblich sind die Schutzgüter Mensch / menschliche Gesundheit, Klima sowie Luft. Den entsprechenden Ausführungen dazu kann im Wesentlichen gefolgt werden. Es wird punktuell sowohl zu Verschlechterungen als auch Verbesserungen bezüglich o.g. Schutzgüter kommen, so dass auf den Gesamtplan bezogen von gleichbleibenden Belastungen für v.g. Schutzgüter ausgegangen werden kann.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen . Sie haben keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.
		3. Fazit Unter Berücksichtigung der Ausführungen unter dem Punkt „Immissionssituation“ kann dem Vorhaben hinsichtlich der hier zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes zugestimmt werden. Im Rahmen der sukzessiven Umsetzung der Planung sind bei erkennbaren Veränderungen gegenüber dem hier dargestellten Planzustand die zugrundeliegenden Gutachten zu überarbeiten und anzupassen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen . Sie haben keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Der Planung wird zugestimmt.
		<u>Hinweise</u> Während der Bautätigkeiten sind das LImSchG und das FTG zu beachten. Soweit Bauarbeiten in den nach § 10 LImSchG besonders geschützten Zeiten, d.h. an allen Tagen von 22.00 - 06.00 Uhr (Nacht-ruhe) sowie nach § 1 Feiertagsgesetz - FTG an Sonn- und gesetzlichen Feiertagen, d.h. von 0.00 - 24.00 Uhr, durchgeführt werden sollen, ist hierzu nach § 10 LImSchG bzw. § 8 Feiertagsgesetz - FTG ein	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen . Sie haben keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Vorhabenträgerin wird bezüglich der Hinweise informiert. Die Hinweise sind Gegenstand nachrangiger Planungs- bzw. Genehmigungsverfahren bzw. der Bauausführung. Die Planung wird nicht geändert.

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		Antrag auf Zulassung von Ausnahmen bei der zuständigen Behörde, im vorliegenden Fall dem LfU, Referat T26, zu stellen. Die Vorhabenträgerin hat zu gewährleisten, dass während der Baudurchführung keine solchen Auswirkungen durch Erschütterungen auf die bereits vorhandene Bebauung ausgelöst werden, die zu Überschreitungen der Anhaltswerte der DIN. 4150-3, Ausgabe Dezember 2016 führen. Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen. Weiterhin wird um eine Anzeige zum Inkrafttreten des Planes bzw. die Erteilung der Genehmigung gebeten.	
5	Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM); Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege	Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM), Abteilung Denkmalpflege, nimmt als Träger öffentlicher Belange gemäß § 17 Abs. 4 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24.05.2004 als zuständige Denkmalfachbehörde wie folgt Stellung: 1. Innerhalb der vorliegenden Planung (Teilfläche SO 7) befindet sich folgendes Denkmal: Löwenkaserne, zentrale Gebäudegruppe; Gemarkung Elstal, Flur 16, Flurstück 71, 14641 Elstal, Gemeinde Wustermark, Landkreis Havelland; Bestehend aus: Turmbau mit südlichem Flügelbau, Torwache und vierflügeliges Hauptgebäude (Kommandantur) mit Fahrzeughalle.	Die Planung wird nicht geändert.
a	Schreiben vom 21.06.2024	Folgende Belange sind in der Planung zu berücksichtigen: Es ist sicherzustellen, dass die Denkmale und deren Umgebung durch zukünftige Maßnahmen innerhalb des Wirkungsbereichs des Bebauungsplanes in ihrem Erscheinungsbild und Substanz nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere sind die Planungen und Neubauvorhaben auf der Teilfläche SO 7 und den direkt angrenzenden Flächen im weiteren Bauplanungsprozess eng mit den zuständigen Denkmalbehörden abzustimmen. Dies betrifft neben den eingetragenen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung und ist bereits Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Planung wird nicht geändert. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen . Sie haben keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung und sind als Hinweis zu Teilen bereits Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Abstimmungen mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem BLDAM werden in nachrangigen Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Zudem nimmt die untere Denkmalbehörde innerhalb der formellen Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB wie folgt Stellung: „Vor dem Hintergrund der äußerst langen Phase bis zur Eintragung der denkmalgeschützten

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		Denkmalen zudem die nähere Umgebung der Gebäude sowie die angrenzenden Freiflächen. Neubauten sind den bestehenden Gebäuden in ihrer Gestalt und Kubatur unterzuordnen und dürfen diese in ihrer Wirkung nicht erheblich beeinträchtigen.	<i>zentralen Gebäudegruppe der Löwenkaserne in die Denkmalliste und der Inkonsistenz bezüglich der Benennung des Denkmalumfanges seitens der Denkmalfachbehörde, werden die o.g. grundsätzlichen Einwände bezüglich einer Entfernung des o.g. Seitenflügels jedoch zurückgestellt. Eine Sicherheit für Planungen und Investitionen in Bezug auf den zu beachtenden Denkmalbestand wurde für den Vorhabenträger und für die Gemeinde durch die zuständige Behörde erst nach einer in ihrer Wirkung unzumutbar langen Zeitspanne hergestellt.“</i> In der Stellungnahme wird honoriert, dass die bis dato über eine sehr lange Zeitspanne nicht als Denkmal geschützten, dem Verfall ausgelieferten Gebäude nun durch die Vorhabenträgerin geschützt und vor weiterem Verfall gewahrt und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Planung wird nicht geändert.
		1. Hinweis: Die Abteilung Bau- und Kunstdenkmalspflege möchte darauf aufmerksam machen, dass die Denkmalliste des Landes Brandenburg fortgeschrieben wird. 2. Hinweis: Die aktuelle Denkmalliste mit den zugehörigen Denkmalpositionen ist über das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum (BLDAM) sowie über folgende Internetseite einsehbar: https://bldam-brandenburg.de/denkmalinformationen/denkmalliste/	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen . Sie haben keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.
b	Abt. Bodendenkmalpflege Schreiben vom 17.06.2024	Da im Vorhabengebiet keine Bodendenkmale bekannt sind, bestehen gegen die vorliegende Planung aus Sicht des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseums, Abt. Bodendenkmalpflege, keine grundsätzlichen Bedenken.	Die Planung wird nicht geändert.
		Da jedoch mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, macht die Abteilung Bodendenkmalpflege auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) - vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam: Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung und ist bereits Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Planung wird nicht geändert.

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.	
		Bitte beachten: Da bei dem Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, geht ggf. eine weitere Stellungnahme ein.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung.
6	Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV); Außenstelle Cottbus Schreiben vom 04.06.2024	Den von Ihnen eingereichten Vorgang hat die Außenstelle Cottbus in der Zuständigkeit des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß "Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planungsverfahren" (Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17. Juni 2015, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27, vom 15. Juli 2015, S. 575) geprüft. Die gegenüber dem Vorentwurf (Stand 6. Januar 2023) zwischenzeitlich in die Planungsunterlagen eingearbeiteten Änderungen hat das LBV zur Kenntnis genommen. Gegen die vorliegende Aufstellung des B-Plans, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Freizeit / Erholung / Ferienresort mit dem Ziel der Erweiterung und Weiterentwicklung des bestehenden Freizeitparks geschaffen werden sollen, bestehen aus Sicht der Landesverkehrsplanung weiterhin keine Einwände. Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV	Die Planung wird nicht geändert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/ Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, ziviler Luftverkehr und übriger ÖPNV werden durch die Änderungen nicht berührt.	
		Hinweis: Als höchstes Gebäude mit einer Höhe von 100m üNN soll im westlichen SO 3 ein Aussichtsturm in die Döberitzer Heide errichtet werden. Eine luftrechtliche Zustimmung gemäß § 14 Abs. 1 LuftVG zur Errichtung des Turmes ist nicht erforderlich, da dieser eine Höhe von 100 Metern über der Erdoberfläche nicht überschreitet. Der Vollständigkeit halber weist das LBV aber bereits an dieser Stelle darauf hin, dass sich die luftrechtliche Zustimmungs-/ Genehmigungspflicht auch auf temporäre Hindernisse erstreckt. Das heißt, die Einsatzpläne von Kränen oder ähnlichen Baugeräten, die eine Maximalhöhe von 100m über Grund überschreiten, sind bei der Luftfahrtbehörde (der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg) entsprechend zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Vorhabenträgerin wird bezüglich des Hinweises informiert. Der Hinweis ist Gegenstand nachrangiger Planungs- bzw. Genehmigungsverfahren. Die Planung wird nicht geändert.
		Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.
7 a	Landesbetrieb Straßenwesen (LS); Dezernat Planung West Schreiben vom 11.07.2024	Mit Posteingang vom 09.07.2024 wurden die [B-Plan] Unterlagen zu o.g. Sachverhalt mit der Bitte um Stellungnahme eingereicht. Am 13.06.2024 um 11 Uhr fand im LS ein Abstimmungstermin statt. Teilnehmer waren: Herr Scholz (Gemeinde Wustermark), Frau Dahl (Praktikantin Karls Erlebnis-Dorf), Herr Dahl (Karls Erlebnis-Dorf), Frau Hennek (Assistentin Karls Erlebnis-Dorf), Frau Melde (Gemeinde Wustermark), Herr Goldmann (PST GmbH), Herr Fiedler (PST GmbH), Herr Schollän (Gemeinde Wustermark), Herr Schreiber (Gemeinde Wustermark). Inhalt war der nordöstliche Teil des Bebauungsplanes mit den Planstraßen A 4 und A 5 inklusive der Kreisverkehre. Hier mussten Obergrenzen für Abstände zur B 5 diskutiert werden.	Die Planung wird nicht geändert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		Folgende Nachweise mussten erbracht werden: Ein Entwässerungsnachweis für den Abschnitt der B5, der parallel zur B-Plangrenze verläuft. Der Nachweis muss von einem Hochpunkt zum anderen Hochpunkt erbracht werden. Es kann sein, dass insgesamt 3 Hochpunkte zu betrachten sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Mit Schreiben vom 02.08.2024 hat der LS den vorgelegten Entwässerungsnachweis bestätigt. Dieser Punkt ist in den erschließungsrechtlichen Regelungen des Durchführungsvertrages aufgenommen worden. Die Planung wird nicht geändert.
		Es wurde darauf hingewiesen, dass der Umbau der Anschlussstelle mit eventueller Verlängerung der Einfädelspur zu Problemen mit der Planstraße A4 führen kann. Hier muss der Anstand zwingend gewahrt werden. Eine partielle Engstelle ist das denkmalgeschützte Gebäude im B-Plan Gebiet beim 1. Kreisverkehr.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Grundsätzlich gilt, dass für das Planverfahren nur die Prognose erforderlich ist, dass dieses Problem lösbar ist (planexterne Verbesserung der Anbindung). Es liegt eine Stellungnahme des LS zur Entwurfsplanung Straßen vor. In dieser wird die Straßenplanung im Bereich Planstraße A (A4) mitgetragen und der nachgewiesenen gemeinsamen Entwässerungslösung zugestimmt (siehe auch Punkt davor). Aktuell werden in einem parallelen Verfahren der Gemeinde Wustermark beide Anschlussstellen Elstals an der B5 untersucht und umgeplant. Der LS ist Teilnehmer in den Abstimmungen zum laufenden Planungsprozess. Beide Planungsvorhaben stehen dabei in permanenter Abstimmung, sodass oberstes Ziel ist, beide Planungen parallel realisieren zu können. An dem Lösungsvorschlag zur Anschlussstelle Elstal Ost, der von der Gemeindevertretung bestätigt wurde, hat der LS in der Erstellung mitgewirkt. Auf nachfolgende Ausführungen (Verweis auf die Stellungnahme LS v. 14.11.2024) wird verwiesen. Die Planung wird nicht geändert.
		Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Einhaltung des Immissionsschutzes, hier in Form eines Blendschutzes. Die soll im städtebaulichen Vertrag festgehalten werden und eine Umsetzung beim Bau garantiert werden. Eine nachträgliche Installation eines Blendschutzes lehnt der LS ab.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Mit Verweis auf die Stellungnahme LS zur Entwurfsplanung Straßen ist ein Immissionsschutz in Form eines Blendschutzes vorgesehen. Die Installation des Blendschutzes wurde in den Durchführungsvertrag übernommen, sodass der Immissionsschutz im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Durchführungsvertrag vertraglich gesichert ist. Die Planung wird nicht geändert.

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
b	Schreiben vom 02.08.2024	Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Dienststätte Potsdam (LS) ist für die Belange von Bundes- und Landesstraßen zuständig und nimmt wie folgt Stellung: - Der LS muss den Entwässerungsnachweis noch prüfen. Hier hat der LS bis zum 09.08.2024 Zeit. - Aktuell kann dem Bebauungsplan nicht zugestimmt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Mit Schreiben vom 02.08.2024 hat der LS den Entwässerungsnachweis bestätigt. Die Planung wird nicht geändert.
		Mit Posteingang vom 09.07.2024 haben Sie die restlichen Unterlagen zu o.g. Bebauungsplan mit der Bitte um Stellungnahme eingereicht. Das Planungsgebiet grenzt im Süden an die B 5. Der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Dienststätte Potsdam (LS) ist im betreffenden Abschnitt für die B 5 zuständig und nimmt wie folgt Stellung: Der Entwässerungsnachweis ist stimmig. Alle Anforderungen sind erfüllt.	Die Planung wird nicht geändert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.
		Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Einhaltung des Immissionsschutzes, hier in Form eines Blendschutzes, welcher im städtebaulichen Vertrag festgehalten und eine Umsetzung beim Bau garantiert wird. Eine nachträgliche Installation eines Blendschutzes lehnt der LS ab.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Auf die vorhergehenden Ausführungen wird verwiesen. Die Installation des Blendschutzes ist mit dem Durchführungsvertrag geregelt. Die Planung wird nicht geändert.
		Dem Bebauungsplan wird erst zugestimmt, wenn für den Ausbau der Anschlussstelle eine verkehrssichere Lösung, ein Finanzierungs- und Umsetzungskonzept vorliegt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Im Rahmen des Planverfahrens für den Ausbau der Anschlussstelle ist eine externe Sicherheitsauditorin beauftragt. Im Ergebnis einer Prüfung durch das Erschließungsplanungsbüro, welche Auswirkungen weiterer Prüfpositionen des LS für die erfolgte Verortung der inneren Erschließung Karls hat, ist festzuhalten, dass der verkehrssichere Ausbau nicht in einem Konflikt mit der Verortung und Errichtung der inneren Erschließung steht. Erforderliche Anpassungen können nach Einschätzung des Planungsbüros im zur Verfügung stehenden Raum erfolgen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich mit Abschluss des

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
			Durchführungsvertrages zum Ausbau des nördlichen und südlichen Teils der Anschlussstelle auf eigene Kosten, sodass für die durch das Vorhaben zu erwartenden Verkehrsmehrbelastungen im Rahmen des Durchführungsvertrages keine finanziellen Belastungen für die Gemeinde oder den LS entstehen. Ohne Ausbau des Knotenpunktes wird dem Vorhabenträger nicht zugestanden, das gesamte Vorhaben umzusetzen. Es können auf Grundlage des Durchführungsvertrages vorab lediglich Teilentwicklungen im Bereich des Bestandes und des Sondergebietes SO 4 vorgenommen werden. Auf nachfolgende Ausführungen (Verweis auf die Stellungnahme LS v. 14.11.2024) wird verwiesen. Die Planung wird nicht geändert.
		Die Umsetzung des Bebauungsplanes darf dem Ausbau der Anschlussstelle nicht vorangestellt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Bezüglich einer eventuellen Überlastung wurde eine 3-fach-Absicherung erarbeitet, dass der Knotenpunkt eben nicht überlastet wird: - Stufenmodell für die Zulässigkeit der Innutzungnahme des Baurechtes -Karls- in Abhängigkeit vom Ausbaustand der Anschlussstelle gem. Durchführungsvertrag. - Eingriffsmöglichkeiten bei weiteren Bauleitplanverfahren auf der nördlichen Seite der Anschlussstelle, die in die Verkehrsmengenmodellierung für den Ausbau der Anschlussstelle bereits berücksichtigt wurden und bauleitplanerisch noch nicht begründet sind. - Monitoring der tatsächlichen Verkehrsbelastung des Knotens und Pflicht zur Nachverhandlung, falls die aufgestellten Prognosen von den tatsächlichen Verkehren aufweichen sollten und der Knoten Gefahr läuft, überlastet zu werden. Auf nachfolgende Ausführungen (Verweis auf die Stellungnahme LS v. 14.11.2024) wird verwiesen. Die Planung wird nicht geändert.
		Je nach Umbau der Anschlussstelle, ist die Planstraße A4 anzupassen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Ein vorgelegtes Sicherheitsaudit sowie die fachliche Stellungnahme des Erschließungsplanungsbüros zeigen auf, dass eine Umplanung der Inneren Erschließung Karls nicht erforderlich ist.

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
c	Schreiben vom 05.11.2024		Auf nachfolgende Ausführungen (Verweis auf die Stellungnahme LS v. 14.11.2024) wird verwiesen. Die Planung wird nicht geändert.
		Dem Bebauungsplan wird erst zugestimmt, wenn eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde Wustermark und dem LS über die Baulast und Bauausführung der Anschlussstelle geschlossen wurde.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Im Rahmen der bestehenden Leistungsreserven der Anschlussstelle kann ein erster Schritt der Entwicklung bei -Karls- gemäß der Regelung im Durchführungsvertrag vorgenommen werden. Für den Ausbau der Anschlussstelle verpflichten sich Gemeinde und Vorhabenträgerin mit dem Durchführungsvertrag zum Abschluss einer gesonderten Vereinbarung mit dem LS über die Bauausführung. Auf nachfolgende Ausführungen (Verweis auf die Stellungnahme LS v. 14.11.2024) wird verwiesen. Die Planung wird nicht geändert.
		Nach dem gemeinsamen Termin am 19.08.2024 und dem erfolgten Audit sowie dem Schreiben vom 25.09.2024 mit Posteingang vom 14.10.2024 nehmen wir erneut Stellung zum Bebauungsplan:	Die Planung wird nicht geändert.
		Zu Punkt „Dem Bebauungsplan wird erst zugestimmt, wenn für den Ausbau der Anschlussstelle eine verkehrssichere Lösung, ein Finanzierungs- und Umsetzungskonzept vorliegt“: Aus den Planunterlagen, die aktuell vorliegen ist nicht ersichtlich, welche baulich und verkehrlichen Auswirkungen sich ergeben. Somit kann keine konkrete Beurteilung vorgenommen werden. Die Entwicklung der Ortslage Elstal steht in Abhängigkeit der verkehrlichen Erschließung. Nur mit dem verkehrssicheren Ausbau des Knotenpunktes der B 5 ist eine Entwicklung im positiven Sinne gegeben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Auf vorhergehende und nachfolgende Ausführungen (Verweise auf die Stellungnahmen LS v. 02.08. und 14.11.2024) wird verwiesen. Die Planung wird nicht geändert.
		Die Neuabgrenzung der Innerorts-Außerortslage der unteren Verkehrsbehörde bezieht sich auf das Verschieben des Ortseingangs- bzw. Ortsausgangsschildes. Dies hat nur auf das vorgeschriebene Tempolimit Einfluss. Zum Bestimmen der Innerorts-Außerortslage gilt weiterhin der OD-Stein. Er bestimmt die	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Er ist Teil nachrangiger Genehmigungsverfahren. Die Planung wird nicht geändert.

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		vermesserische Grenze der Ortslage. Dieser bleibt vom Zwischenbescheid der unteren Verkehrsbehörde unberührt. Hier kann eine Versetzung des OD-Steins beim LS beantragt werden.	
		Zum Punkt „Die Umsetzung des Bebauungsplans darf dem Ausbau der Anschlussstelle nicht vorangestellt werden“: Der unterschriebene Durchführungsvertrag liegt nicht vor, lediglich ein Entwurf.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Auf nachfolgende Ausführungen (Verweis auf die Stellungnahme LS v. 14.11.2024) wird verwiesen. Die Planung wird nicht geändert.
		Stetiges Monitoring begrüßen wir sehr, jedoch ist damit nicht sichergestellt, dass der bestätigte Bebauungsplan nicht gleich vollumfänglich umgesetzt wird. Hier gibt es keine Kontrollinstanz.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Ohne Ausbau des Knotenpunktes wird dem Vorhabenträger nicht zugestanden, das gesamte Vorhaben umzusetzen. Es können auf Grundlage des Durchführungsvertrages vorab lediglich Teilentwicklungen im Bereich des Bestandes und des SO 4 vorgenommen werden. Auf vorhergehende und nachfolgende Ausführungen (Verweise auf die Stellungnahmen LS v. 02.08. und 14.11.2024) wird verwiesen. Die Planung wird nicht geändert.
		Zum Punkt „Je nach Umbau der Anschlussstelle, ist die Planstraße A 4 anzupassen“: Hier ist die Ausführungsplanung des Knotenpunktes maßgeblich. Gegebenenfalls muss im Bebauungsplan eine Anpassung erfolgen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen . Sie haben keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Auf vorhergehende und nachfolgende Ausführungen (Verweise auf die Stellungnahmen LS v. 02.08. und 14.11.2024) wird verwiesen. Die Planung wird nicht geändert.
		Der LS hat einem Eingriff in die Anbauverbotszone zugestimmt. Es wurde der Entwässerung zugestimmt sowie einem auf der Schutzplanke installierten Blendschutz.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen . Sie haben keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.
		Hier ist das Ergebnis des Audits maßgebend sowie der sicherheitskonforme Ausbau des Knotenpunktes.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen . Sie haben keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Auf vorhergehende und nachfolgende Ausführungen (Verweise auf die Stellungnahmen LS v. 02.08. und 14.11.2024) wird verwiesen. Die Planung wird nicht geändert.

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		Zum Punkt „Dem Bebauungsplan wird erst zugestimmt, wenn eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem LS über die Baulast und die Bauausführung der Anschlussstelle geschlossen wurde. Daher ist Kontakt aufzunehmen“: Dies dient der Rechtssicherheit sowohl für die Gemeinde Wustermark als auch dem LS. Der LS stellt damit sicher, dass sämtliche, anfallenden Kosten geregelt sind.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie haben keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Es besteht Einigkeit darüber, dass eine entsprechende Vereinbarung zwischen Gemeinde und dem Landesbetrieb Straßenwesen in absehbarer Zeit abzuschließen ist. Jedoch ist die Kopplung der Zustimmung zum Bebauungsplan an den Abschluss der Vereinbarung nicht sachgerecht. Wie bereits zuvor dargelegt wurde, kann im Rahmen der bestehenden Leistungsreserven ein erster Schritt der Entwicklung bei -Karls- gemäß der Regelung im Durchführungsvertrag vorgenommen werden. Die Realisierung weiterer Elemente des Vorhabens erfordert aber bereits den Ausbau der Anschlussstelle, und somit dann auch vorgelagert den Anschluss einer Vereinbarung. Auf vorhergehende und nachfolgende Ausführungen (Verweise auf die Stellungnahmen LS v. 02.08. und 14.11.2024) wird verwiesen. Die Planung wird nicht geändert.
		Zum Punkt 1 des gemeinsamen Gesprächs im MIL am 19.08.2024: Wie bereits ausgeführt ist der Zwischenbescheid der unteren Verkehrsbehörde nur für das Tempolimit maßgebend. Die gesetzliche Bestimmung der Innerorts-Außerorts-lage gibt der OD-Stein an.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Er ist Teil nachrangiger Genehmigungsverfahren. Die Planung wird nicht geändert.
		Die Kommentierung des LS der von der Gemeinde Wustermark zur Verfügung gestellten Unterlagen zum Sicherheitsaudit gehen der Gemeinde Wustermark in einem gesonderten Schreiben zu.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.
		Zum Punkt 2 des gemeinsamen Gesprächs im MIL am 19.08.2024: Wie bereits ausgeführt ist der Durchführungsvertrag bisher nur im Entwurf zur Verfügung gestellt worden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Auf vorhergehende und nachfolgende Ausführungen (Verweise auch auf die Stellungnahmen LS v. 02.08. und 14.11.2024) wird verwiesen. Die Planung wird nicht geändert.

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		Das Monitoring wird begrüßt, stellt aber nicht sicher, dass der Bebauungsplan nicht gleich voll umgesetzt wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Auf vorhergehende und nachfolgende Ausführungen (Verweise auch auf die Stellungnahmen LS v. 02.08. und 14.11.2024) wird verwiesen. Die Planung wird nicht geändert.
		Veranstaltungen vor Karls Erdbeerhof zu allen Tages- und Nachtzeiten rufen immer wieder Verkehrsmengen hervor, die geregelt abfließen müssen, auch nach 22 Uhr. Der Kippunktanalyse kann daher nur bedingt nachvollzogen werden, da Besucherberichte immer wieder das Gegenteil behaupten. Aktuell wird sich auf ein Halloweenspezial bezogen, was bis 22 Uhr ging. Die Lichtsignalanlagen waren aus und der Verkehr kam zum Erliegen. Eine separate Verkehrsregelung war von der Gemeinde nicht vorgesehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Auf vorhergehende und nachfolgende Ausführungen (Verweise auch auf die Stellungnahmen LS v. 02.08. und 14.11.2024) wird verwiesen. Die Planung wird nicht geändert.
		Wir bedauern sehr, dass wir weiterhin keine abschließende positive Stellungnahme zukommen lassen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.
d	Schreiben vom 14.11.2024	Bezugnehmend auf die Stellungnahme vom 05.11.2024 erfolgt folgende, ergänzende Stellungnahme. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E46 „Karls“ wird unter folgenden Voraussetzungen zugestimmt: Es ist sicherzustellen, dass die Satzung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erst nach rechtsverbindlichen Abschluss des Durchführungsvertrags bekanntgemacht und damit rechtskräftig wird.	Die Planung wird nicht geändert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Der Durchführungsvertrag ist zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde vor dem Satzungsbeschluss, d.h. spätestens vor dem Beschluss nach §10 Abs.1 BauGB über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 Satz 1) zu schließen. Der Vertrag muss deshalb zum Zeitpunkt des Beschlusses über den Bebauungsplan abgeschlossen sein, weil er Voraussetzung für den Bebauungsplan ist und ggf. für die Beurteilung der Abwägung relevant ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann nur beschlossen werden, wenn auch der Durchführungsvertrag vorliegt. Ohne vertragliche Sicherstellung der alsbaldigen Durchführung von Vorhaben und Erschließung wäre der vorhabenbezogene Bebauungsplan unzulässig bzw. materiell

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
			unwirksam. Die Gemeindevertretung beschloss am 05.11.2024 den Durchführungsvertrag gemäß §12 Baugesetzbuch (BauGB) für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 46 -Karls- in der Fassung vom 2. Oktober 2024 abzuschließen. Die Planung wird nicht geändert.
		Durch den Durchführungsvertrag hat eine angemessene Beteiligung (gem. bekannten Vertragsstand) der Vorhabenträgerin zu erfolgen, um die finanzielle Umsetzbarkeit der Gesamtmaßnahme durch die Gemeinde auch für den LS nachvollziehbar darzulegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Auf vorhergehende Ausführungen (Verweise auch auf die Stellungnahmen LS v. 02.08. und 05.11.2024) wird verwiesen. Die Planung wird nicht geändert.
		Ein Finanzierungsplan ist mit Baubeginn vorzulegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Auf vorhergehende Ausführungen (Verweise auch auf die Stellungnahmen LS v. 02.08. und 05.11.2024) wird verwiesen. Die Planung wird nicht geändert.
		Die im Rahmen der Erschließungsplanung für das Vorhaben Karls definierte Lage der inneren Erschließungsanlagen wird als gegeben anerkannt. Verbleibende Flächen zwischen der B 5 Anschlussstelle und der neuen Inneren Erschließung Karls sind im Sinne einer Optimierung der Anlagenplanung für den Ausbau der B 5 Anschlussstelle bestmöglich in Anspruch zu nehmen, um die maximal mögliche regelkonforme Anbindung und Verkehrssicherheit der neuen Anschlussstellen herbeizuführen. Hierbei ist explizit zu prüfen, ob durch eine potenzielle Ausweitung der Radien, der Fahrbahnbreite sowie eine Ausweitung des „Anschlussohres“ nach Osten und einer damit einhergehenden Verlängerung von Geraden zu einer deutlichen Verbesserung der Verkehrssicherheit führt. Anpassungen an den geplanten Entwässerungsanlagen der Inneren Erschließung sind bei Bedarf in Kauf zu nehmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Er ist Teil nachrangiger Genehmigungsverfahren bzw. Teil der Planung der Anschlussstelle B5. Die Planung wird nicht geändert.

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
8	Autobahn GmbH; Bundesniederlassung Nord-Ost Schreiben vom 16.07.2024	Mit der Reform der Bundesfernstraßenverwaltung ging die Zuständigkeit für die Bundesautobahnen (Planung, Bau, Betrieb, Erhaltung, Finanzierung und vermögenswirksame Verwaltung) zum 01.01.2021 zur Autobahn GmbH des Bundes und an das Fernstraßen-Bundesamt über. In diesem Zusammenhang ist die Niederlassung (NL) Nordost der Autobahn GmbH des Bundes gemäß der Verordnung über die Beleihung der Gesellschaft privaten Rechts im Sinne des Infrastrukturgesellschaftserrichtungsgesetzes (InfrGG-Beleihungsverordnung - InfrGGBV) vom Baulastträger der Bundesautobahnen mit der Wahrnehmung der Aufgaben eines Trägers öffentlicher Belange beleihen und hat in dieser Funktion die vorgelegten Planunterlagen geprüft. Aus der Sicht der Autobahnverwaltung sind dazu folgende Aussagen zu treffen.	Die Planung wird nicht geändert. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie haben keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.
		Der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes befindet sich östlich der Autobahn (A) 10 in einem minimalen Abstand von etwa 900m zur nächsten befestigten Fahrbahnaußenkante (Einfädelungsstreifen der Anschlussstelle Berlin-Spandau an der Bundesstraße 5). Daher ergeben sich aus heutiger Sicht keine straßenrechtlichen Berührungspunkte zwischen dem o.g. Vorhaben und den Autobahnplanungen der Niederlassung Nordost der Autobahn GmbH des Bundes. Sollten künftig Planungen in der Nähe von Autobahnen vorgenommen werden, ist das Baugesetzbuch hinsichtlich der Beteiligung Träger öffentlicher Belange zu beachten. Ferner sind die Festlegungen des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten. Gemäß § 9 Abs. 1 und 2 FStrG sind · die Errichtung von Hochbauten jeder Art bis 40,0m neben Bundesautobahnen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, untersagt (Anbauverbotszone) sowie · die Errichtung, Änderung oder veränderte Nutzung von baulichen Anlagen bis jeweils 100,0m neben Bundesautobahnen zustimmungspflichtig (Anbaubeschränkungszone).	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Entfernung zur Autobahn haben diese keine Auswirkungen auf die Planung. Die Planung wird nicht geändert.

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
10	Landkreis Havelland; Dezernat IV - untere Bauaufsichtsbehörde Bauleitplanung Schreiben vom 08.07.2024	Folgende fachlich betroffene Fachämter wurden erneut mit den Planunterlagen beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert: · Bauordnungsamt, Bereich Bauleitplanung · Umweltamt · Untere Naturschutzbehörde · Untere Wasserbehörde · Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde · Untere Denkmalschutzbehörde · Referat für Brand-/ Bevölkerungsschutz und Rettungsdienst, SG Brandschutz · Ordnungs- und Verkehrsamt, SG Straßenverkehr Dem geplanten Vorhaben wird seitens des Landkreises grundsätzlich zugestimmt. In den vorliegenden Planunterlagen sind jedoch noch zu einigen Punkten, die im Folgenden genannt werden, Klarstellungen und Ergänzungen erforderlich, um Widersprüche bzw. Unklarheiten auszuräumen bzw. um den rechtlichen Anforderungen vollständig Genüge zu tun.	Die Planung wird nicht in ihren Grundzügen geändert. Grundsätzliche Zustimmung. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
	Bauordnungsamt, Bereich Bauleitplanung	<u>Hinweis zur Planzeichnung</u> Die Flächen im Geltungsbereich, die sich zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nicht in der privatrechtlichen Verfügungsbefugnis des Vorhabenträgers befinden (Flst. 62, 78, 29), dürfen kein Bestandteil des VE-Plans sein, können aber gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich des VB-Plans einbezogen werden; dazu ist eine eindeutige Kennzeichnung in der Planzeichnung erforderlich.	Dem Hinweis wird gefolgt. Eine eindeutige Kennzeichnung von Flächen im Geltungsbereich, die sich zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nicht in der privatrechtlichen Verfügungsbefugnis des Vorhabenträgers befinden wird in der Planzeichnung redaktionell ergänzt. Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB können einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Zu diesen Flächen zählt eine Teilfläche des Flurstückes 62 der Flur 16, Gemarkung Elstal. Die übrigen Flächen, die sich zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nicht in der privatrechtlichen Verfügungsbefugnis des Vorhabenträgers befinden (Teilbereiche der Flurstücke 62, 78 und 79 sind Bestandteil der Vorhabenplanung. Voraussetzung für die Einbeziehung in den Vorhabenplan ist der zwischen

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
			Karls und der Gemeinde Wustermark abzuschließende Grundstückstauschvertrag, der vor dem Satzungsbeschluss vorliegen wird. Sobald der Grundstückstauschvertrag vorliegt, ist die bestehende Verkehrsfläche eine Fläche der Vorhabenträgerin und somit Vorhabenfläche. Die Teilfläche des Flurstückes 62 der Flur 16, Gemarkung Elstal als Fläche außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans wird in der Planzeichnung gekennzeichnet. Der Hinweis hat keine Auswirkungen auf Grundzüge der Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.
		<u>Hinweise zu den textlichen Festsetzungen:</u> TF 2: Da die zulässigen Nutzungen in der Festsetzung abschließend festgesetzt wurden, erscheint der Begriff „vorwiegend“ hier entbehrlich zu sein.	Dem Hinweis wird gefolgt . Die TF 2 wird redaktionell um das Wort „vorwiegend“ gekürzt. Der Hinweis hat keine Auswirkungen auf Grundzüge der Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.
		TF 3 ff: In der Begründung sollten noch konkretere Aussagen zu den in mehreren Teilsondergebieten zulässigen „kulturellen Einrichtungen (z.B. Kino, Theater, Showbühnen)“ ergänzt werden, insbesondere, inwiefern die bei „Karls“ geplanten Einrichtungen andere konzeptionelle Ausrichtung haben werden als die den Mittelzentren vorbehaltenen Angebote der allgemeinen Daseinsvorsorge.	Dem Hinweis wird gefolgt . Die zulässigen „kulturellen Einrichtungen (z.B. Kino, Theater, Showbühnen)“ werden in der Begründung redaktionell konkretisiert. Der Hinweis hat keine Auswirkungen auf Grundzüge der Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.
		TF 27: Diese Festsetzung (die sich offenbar auf 32a (2) BbgBO beziehen soll) dürfte mangels Rechtsgrundlage nicht zulässig sein; auch § 9 Abs. 2 oder § 32a Abs. 2 BbgBO (in der Begründung genannt) treffen als Rechtsgrundlage definitiv nicht zu. In der Begründung sollte der Sachverhalt ausführlich dargestellt werden; in § 32a Abs. 3 Satz 2 BbgBO sind Ausnahme- oder Befreiungsmöglichkeiten im Baugenehmigungsverfahren ausdrücklich vorgesehen.	Dem Hinweis wird gefolgt . Die textlichen Festsetzungen werden um diese textliche Festsetzung gekürzt. Der § 32a BbgBO enthält eine Ausnahmeregelung, auf die in nachrangigen Genehmigungsverfahren Bezug genommen wird. Die Begründung wird redaktionell um diesen Sachverhalt ergänzt. Der Hinweis hat keine Auswirkungen auf Grundzüge der Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.
		TF 35: Die Festsetzung ist entbehrlich und könnte entfallen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Waldfläche ist bereits zeichnerisch festgesetzt. Die Festsetzung soll der Klarstellung dienen und enthalten bleiben. Die Planung wird nicht geändert.

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		TF 44-48: Spezielle Ausführungsregelungen zur Mahd (Termine, etc.) haben keinen bodenrechtlichen Bezug und können im Durchführungsvertrag geregelt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die textlichen Festsetzungen widerspiegeln spezielle Ausführungsregelungen, die für Neupflanzungen von § 9 Abs. 1 Nr. 20 als Maßnahme zum Schutz bzw. der Pflege festgesetzt werden können (Ernst pp. BauGB, § 9, Rdnr. 222) und hins. der Erhaltungsgebote von Nr. 25 b. gedeckt sind. Die Planung wird nicht geändert .
		TF 61 (2) (Immissionsschutz): Angesichts der extrem hohen, die Grenze der Gesundheitsgefährdung erreichenden Verkehrslärmimmissionen an der lärmzugewandten Gebäudenordseite im SO 1 sollte die zugelassene Möglichkeit der Abweichung von der Anordnung schutzwürdiger Räume entfallen. Da es sich um Neubauten handelt, dürfte es bereits im Zuge einer „städtebaulich-architektonisch“ optimalen Gebäudeplanung möglich sein, eine maximal lärmschützende Raum- bzw. Fensteranordnung umzusetzen.	Der Hinweis wird aufgegriffen . An Giebelseiten, Gebäudeecken und auch bei Punkthäusern ist es häufig schwierig bzw. nicht möglich, Grundrisse umzusetzen, bei denen schutzbedürftige Aufenthaltsräume, insbesondere die Schlafräume an einer lärmabgewandten Seite angeordnet werden können. Aus schalltechnischer Sicht gibt es bauliche und technische Möglichkeiten (z.B. vorgesetzte Fassaden, Laubengänge, Festverglasungen, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen), mit denen an lärmbelasteten Fassadenbereichen Fenster von Aufenthaltsräumen angeordnet werden können. Mit der empfohlenen Festsetzung sollten diese Möglichkeiten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Der letzte Satz der textlichen Festsetzung 61 (2) wird deshalb um folgenden Wortlaut erweitert: „Von dieser Grundrissgestaltung kann abgewichen werden, wenn diese aus städtebaulich-architektonischen Gründen nicht möglich ist und die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse durch andere konstruktive und technische Maßnahmen gewährleistet ist.“ Die TF 61 wird überarbeitet. Die Planung wird konkretisiert . Betroffen ist ausschließlich die Eigentümerin. Eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung ist nicht erforderlich.
		<u>Hinweise zur Begründung:</u> Punkt 3.1: Die nicht in der Verfügungsbefugnis des Vorhabenträgers stehenden Flächen bedürfen einer gesonderten Einbeziehung in den VB-Plan (s.o.)	Dem Hinweis wird gefolgt . Eine eindeutige Kennzeichnung von Flächen im Geltungsbereich, die sich zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nicht in der privatrechtlichen Verfügungsbefugnis des Vorhabenträgers befinden wird in der Planzeichnung redaktionell ergänzt. Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB können einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Zu diesen Flächen zählt eine Teilfläche des

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
			Flurstückes 62 der Flur 16, Gemarkung Elstal. Die übrigen Flächen, die sich zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nicht in der privatrechtlichen Verfügungsbefugnis des Vorhabenträgers befinden (Teilbereiche der Flurstücke 62, 78 und 79 sind Bestandteil der Vorhabenplanung. Voraussetzung für die Einbeziehung in den Vorhabenplan ist der zwischen Karls und der Gemeinde Wustermark abzuschließende Grundstückstauschvertrag, der vor dem Satzungsbeschluss vorliegen wird. Sobald der Grundstückstauschvertrag vorliegt, ist die bestehende Verkehrsfläche eine Fläche der Vorhabenträgerin und somit Vorhabenfläche. Die Teilfläche des Flurstückes 62 der Flur 16, Gemarkung Elstal als Fläche außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans wird in der Planzeichnung gekennzeichnet. Der Hinweis hat keine Auswirkungen auf Grundzüge der Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.
		Seiten 39, 208 (Verkehr): Hier sollten konkretere Darlegungen, wie der erforderliche ÖPNV-Anteil von 20% erreicht werden soll, ergänzt und auch im Durchführungsvertrag geregelt werden.	Dem Hinweis wird gefolgt. Von der Gemeinde Wustermark wurde ein Rahmenkonzept zur Stärkung des öffentlichen Personennahverkehrs für das Vorhaben Karls (VBP E46 „Karls“) vom 06.09.2024 erstellt mit dem Ziel, für das Vorhaben Karls ein zukunftsgewandtes und nachhaltiges Verkehrssystem zu entwickeln, bei dem der ÖPNV im Fokus steht. Weiterhin soll das Angebot optimal auf die Mobilitätsbedürfnisse der Besucher*innen aber auch der angrenzenden Nutzungen ausgerichtet werden und eine umwelt-, sozial- sowie klimaverträgliche Ausgestaltung der Anlagen und Verkehre sichern. Im Rahmen des dem Bebauungsplanverfahren vorausgeschickten Raumordnungsverfahrens (ROV) wurde der Gemeinde Wustermark als Maßgabe auferlegt, darzulegen, wie der avisierte Anteil des öffentlichen Personennahverkehrs von 20 % am gesamten Besucheraufkommen konkret realisiert werden kann und welche Maßnahmen hierfür erforderlich sind. Das vorliegende Konzept erfolgt auch in Sinne der vollumfänglichen Erfüllung der auferlegten Maßgabe. Da die Erarbeitung der Verkehrspläne in der Regel für den gesamten Zuständigkeitsbereich des Aufgabenträgers erstellt werden, ist anzunehmen, dass vielschichtige und komplexe Entwicklungsvorhaben, wie sie derzeit in der Ortslage Elstal stattfinden, auf dieser Maßstabsebene nicht ausreichend tief beleuchtet werden können. Dies trifft auch auf

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
			das Vorhaben Karls zu. Entsprechend hat die Gemeinde Wustermark mit Beschluss vom 19.10.2021 die Aufstellung eines eigenen freiwilligen ÖPNV-Konzeptes als 4. Modul des Verkehrsentwicklungsplans Wustermark beschlossen. Im Februar 2024 wurde das Konzept durch die Gemeindevertretung verabschiedet und der Aufgabenträgerin des ÖPNV, dem Landkreis Havelland, zur Verfügung gestellt, um eine fundierte Zusammenarbeit zur derzeit ablaufenden kreislichen Nahverkehrsplanung mitzugeben. Aufbauend auf das ÖPNV-Konzept der Gemeinde, die örtliche Verkehrsanlagenplanung im Vorhaben Karls, die erfolgten Abstimmungen mit wesentlichen Stakeholdern und Funktionsträgern definiert die vorliegende Rahmenkonzeption den Weg zu einer deutlichen Stärkung des ÖPNV sowie der Erreichung des geforderten 20%-Anteils am Gesamtbesucheraufkommens. Die Begründung wird redaktionell um Inhalte des Rahmenkonzeptes ergänzt. Der Durchführungsvertrag beinhaltet Verpflichtungen zur Anbindung an den ÖPNV. Der Hinweis hat keine Auswirkungen auf Grundzüge der Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.
		Seite 53: Das BauGB ist in seiner aktuell gültigen Fassung zu benennen.	Dem Hinweis wird gefolgt . Die Rechtsgrundlagen werden gemäß dem Verfahrensverlauf stetig aktualisiert. Der Hinweis hat keine Auswirkungen auf Grundzüge der Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.
		Seite 210 und 241 (Regenwasserversickerung): Unklar ist, ob mit der „Fläche östlich des Waldes“ die festgesetzte private Grünfläche „VB“ gemeint ist. Wenn das zutrifft, sollte die Grünfläche mit einer entsprechenden Zweckbestimmung (z.B. „Regenwasserversickerung“) versehen werden.	Dem Hinweis wird gefolgt . Die festgesetzte private Grünfläche wird im Weiteren mit der Zweckbestimmung Regenwasserversickerung konkretisiert. Der Hinweis hat keine Auswirkungen auf Grundzüge der Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.
		Seite 228 letzter Satz: Zutreffend ist hier die TF 17.8 (nicht 17.7).	Dem Hinweis wird gefolgt . Der Begründungstext wird hinsichtlich der TF 17 redaktionell korrigiert. Der Hinweis hat keine Auswirkungen auf Grundzüge der Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<u>Hinweise zum Durchführungsvertrag</u> Die Prüfung des Vorhaben- und Erschließungsplans (als „Anlage 2“ zum Durchführungsvertrag erwähnt) konnte noch nicht erfolgen, da dieser noch nicht vorlag. Zu § 5 (4) (Bauverpflichtung): Nach der Regelung des ersten Satzes kann mit Baumaßnahmen in großen Teilen des SO 3 (Cluster 9-15) sowie im gesamten neu zu errichtenden SO 4 (Cluster 16-22), das einen zentralen Bereich des Freizeitparks mit über 2.000m² zusätzlicher Verkaufsfläche sowie einem Hotel mit 440 Betten bildet, auch schon dann begonnen werden, bevor die in § 7 geregelte Ertüchtigung der nördlichen und südlichen Anschlussstelle an die B 5 erfolgt ist. Schon diese erhebliche Vergrößerung der Verkaufsfläche und des sonstigen Freizeitparkangebots sowie die Errichtung eines Hotels dürften zu einer deutlichen Verkehrszunahme und einer deutlichen Verschärfung der schon jetzt an Wochenenden/Spitzentagen zu beobachtenden und auch in der verkehrstechnischen Untersuchung als problematisch beschriebenen Rückstaprobeme führen. Es wird daher empfohlen, die o.g. Regelung noch einmal zu überprüfen und ggf. auch die Inbetriebnahme der im SO 4 vorgesehenen baulichen Anlagen (zumindest teilweise) von der Ertüchtigung der o.g. Knotenpunkte abhängig zu machen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist integriert im vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Dieser lag vor und hätte geprüft werden können. Die Planung wird nicht geändert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Auswirkungen auf den Verkehr wurden gutachterlich mittels verkehrstechnischer Untersuchung geprüft. Es zeigt sich, dass die Knotenpunkte an der Bundesstraße B5 zwar derzeit noch Elastizität in ihrer Leistungsfähigkeit besitzen, jedoch in Zusammenhang mit der Gesamtplanung im Ortsteil Elstal und vor Abschluss der Ausführung des gesamten vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E46 -Karls- an eine Grenze stoßen könnten, die an seltenen besonders frequentierten Tagen zu einem Rückstau bis auf die B5 führen könnten. Der Ausbau der Knotenpunkte ist bis spätestens zum Abschluss der Arbeiten an der Erweiterung von Karls Erlebnis-Dorf im Jahr 2042 fertigzustellen. Um diese seltenen Ereignisse Karls und auch die Verkehrsentwicklung der Ortslage Elstal (gemäß Verkehrsentwicklungsplan) zu kompensieren, wird aktuell durch die Gemeinde eine Planungslösung zur Verbesserung der Anschlussstellen der B5 und der anschließenden Knotenpunkte erarbeitet. Diese Lösungen berücksichtigen die Erschließungsplanung von Karls. Mittels Simulation der Knotenpunkte, wurden die Kapazitätsreserven der bestehenden Knotenpunkte untersucht. Die Kapazitätsgrenze für die beiden Knotenpunkte liegt mit einem Faktor 1,75 über den gezählten IST-Verkehr. Die Kapazitäten wurden auch auf den Spitzenmonat Juli (Vergleich Besucherzahlen) rechnerisch angepasst. Die Bestandsknoten können somit noch zusätzlichen Verkehre aus Bauphasen von Teilgebieten und aus weiteren Gebietsentwicklungen akzeptabel ableiten. In den Untersuchungen wurde davon ausgegangen, dass sich die weiteren parallelen Gebietsentwicklungen mit den gleichen Verkehrsmengen entwickeln. Die Planung wird nicht geändert.

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		Zu § 7 (3): Im Satz können überflüssige Worte gestrichen werden.	Dem Hinweis wird gefolgt . Der § 7 (3) wird folgenden Wortlaut aufweisen: „Die Gemeinde beabsichtigt, die Baumaßnahme zur Ertüchtigung des nördlichen und südlichen Knotenpunkts auf die Vorhabenträgerin zu übertragen“ Der Hinweis hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.
		Zu § 11 (3): Die Beschreibung der in Manufakturverkaufsflächen angebotenen Waren entspricht nicht der Aussage in der Planbegründung. Während gemäß Begründung (Seite 205) in den Manufaktur-Verkaufsflächen neben den in den Manufakturen des Plangebietes hergestellten Waren „Waren, die in zu Karls gehörenden Manufakturen an anderen Karls-Standorten hergestellt wurden“, verkauft werden dürfen, ist gemäß Durchführungsvertrag der Verkauf von Waren, die in „mit ihr (der Vorhabenträgerin) verbundenen Unternehmen“ hergestellt wurden, erlaubt. Da der Bezug auf „mit der Vorhabenträgerin verbundene Unternehmen“ nicht eindeutig und somit nicht rechtssicher ist, sollte eine Anpassung an die Formulierung der Begründung erfolgen.	Dem Hinweis wird gefolgt . Der Begründungstext wird redaktionell mit dem Durchführungsvertrag harmonisiert. Der Hinweis hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.
		Zu § 16 (2): Ein Teilgebiet „Hostel“ wurde im VB-Plan nicht festgesetzt.	Dem Hinweis wird gefolgt . Im Durchführungsvertrag wird die Bezeichnung geändert in Apartmenthaus. Der Hinweis hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.
	Untere Naturschutzbehörde	Gemäß der Naturschutzzuständigkeitsverordnung (NatSchZustV) äußert sich die untere Naturschutzbehörde zu den Belangen des Naturschutzes in Bebauungsplänen/vorhabenbezogenen B-Plänen, mit Ausnahme der unter § 1 Abs.3 Satz 2 NatSchZustV definierten Bebauungspläne. Demnach ergibt sich eine Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde. Zum vorliegenden Planentwurf äußert sich die untere Naturschutzbehörde wie folgt:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<u>Besonderer Artenschutz:</u> In der Bebauungsplanung sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Diese Verbote gelten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, für europäische Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“). Alle anderen besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln. Die artenschutzrechtlichen Verbote beziehen sich auf die Vorhabenzulassung, aber die Nichtbeachtung im B-Planverfahren kann zur Vollzugsunfähigkeit und damit Unwirksamkeit eines B-Plans führen. Soweit im Bebauungsplan bereits vorauszusehen ist, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG der Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen entgegenstehen, ist dieser Konflikt schon auf der Planungsebene zu lösen, um die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes zu gewährleisten und damit im Weiteren eine (Teil-)Nichtigkeit auszuschließen. Die Gemeinde muss also vorausschauend prüfen, ob im Hinblick auf den besonderen Artenschutz eine Ausnahmelage vorliegt (vgl. BVerwG-Beschluss vom 25.08.1997, Az. 4NB 12.97).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.
		Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden im Artenschutzfachbeitrag (Stand März 2024) thematisiert. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Erhaltung der lokalen Populationen betroffener Artengruppen unter Einhaltung von Vermeidungs-, Schutz- und Kompensationsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang langfristig gewährleistet bleibt. Dieser Einschätzung wird seitens der unteren Naturschutzbehörde vom Grundsatz her gefolgt. Es ergehen jedoch noch folgende Hinweise zur artenschutzrechtlichen Prüfung:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.
		Aufgrund der räumlichen Ausdehnung und des zeitlichen Aspektes in Bezug auf die Umsetzung des Vorhabens wird seitens der unteren Naturschutzbehörde ein Revierverlust für alle im Plangebiet nachgewiesenen Brutvögel angenommen. Dies gilt auch für die im	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Für die Brutvogelbestände in den Bereichen der Löwen-Adler-Kaserne, die durch den Rückbau der Kaserne betroffen waren/sind, wurden bereits Ausnahmeanträge nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		Plangebiet nachgewiesenen ungefährdeten Brutvogelarten. Sofern vom Vorhaben ganze, regelmäßig genutzte Reviere beseitigt werden, greift der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG immer (auch außerhalb der Brutzeit) und auch für Arten mit jährlich wechselnden Fortpflanzungsstätten. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) reichen nicht aus, um den Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG abzuwenden. Diese Art der Maßnahmen ist möglich, wenn dadurch vermieden werden kann, dass es zu einem vollständigen Revierverlust kommt. Da, wie bereits erwähnt, durch den vorhabenbezogenen B-Plan „Karls“ die gesamte Fläche überprägt wird und die Umsetzung zudem mehrere Jahre in Anspruch nehmen wird, ist von einem vollständigen Revierverlust auszugehen. Es ist demnach ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG für alle im Plangebiet nachgewiesenen Brutvogelarten erforderlich.	gestellt und von der uNB genehmigt. Für die vorbereitenden Arbeiten im 4. Bauabschnitt (4. BA = Fläche westlich des bestehenden Erlebnis-Dorfes) sowie für die 2023 im Rahmen der ergänzenden Vogelkartierungen im Bereich der Löwen-Adler-Kaserne neu festgestellten Arten, wurde die Ausnahmegenehmigung am 22.08.2024 beantragt. Für die Arten des Offen- und Halboffenlandes, die durch Kasernen-/ Munitionsberäumung sowie die spätere Nutzung als Freizeitfläche betroffen sind und nicht innerhalb des Plangebietes ausweichen können, wurde im Artenschutzfachbeitrag die kombinierte CEF-/FCS-Maßnahme C2 ausgewiesen. Diese gilt auch für die bereits genehmigten Ausnahmetatbestände aus der Kasernenberäumung. Die Planung wird nicht geändert.
		Im Rahmen der Kampfmittelberäumung wurden für das Plangebiet seitens der unteren Naturschutzbehörde für bestimmte Teilbereiche bereits Ausnahmegenehmigungen erteilt. Daher sollte im weiteren Verfahren dargestellt werden, für welche Arten und die jeweiligen Reviere bereits eine Ausnahmegenehmigung vorliegt und für welche Arten (unter anderem die durch die veränderten Strukturen im Plangebiet neu kartierten Arten) noch eine Genehmigung erforderlich wird. Gleiches gilt für sämtliche im Plangebiet nachgewiesene Fledermausarten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. · Bescheid vom 05.04.2018 Az. 66.2-50044-18: Ausnahmegenehmigung zur Umsiedlung von Zauneidechsen aus dem 1. Bauabschnitt (BA) (Gemarkung Elstal Flur 16 Fst. 71, 77, 239, 269 und 270; Flur 21 Fst. 24) · Bescheid vom 04.03.2019 Az. 66.2-50044-18: Ausnahmegenehmigung zur Beseitigung von Revieren von 22 Brutvogelarten (Amsel, Baumpieper, Bluthänfling, Buchfink, Dorngrasmücke, Eichelhäher, Fasan, Fitis, Gartenrotschwanz, Girlitz, Goldammer, Hausrotschwanz, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Pirol, Rotkehlchen, Schwanzmeise, Singdrossel, Stieglitz, Star, Wendehals) sowie einem Winterquartier der Zwergfledermaus im 1. BA · Bescheid vom 18.09.2019 Az. 66.2-53236-19: Ausnahmegenehmigung zur Beseitigung von 61 Revieren von 23 Brutvogelarten (Amsel, Baumpieper, Blaumeise, Buchfink, Dorngrasmücke, Eichelhäher, Fitis, Gartengrasmücke, Gartenrotschwanz, Girlitz, Goldammer, Hausrotschwanz, Klappergrasmücke, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke,

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
			Nachtigall, Schwanzmeise, Singdrossel, Sommergoldhähnchen, Stieglitz, Star, Zaunkönig, Zilpzalp) sowie dem Verbot des Verletzens/Tötens von Fledermäusen und der Beseitigung von Winterquartieren, Paarungsquartieren und Einzelquartieren von 5 Fledermausarten (Wasserfledermaus, Fransenfledermaus, Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus, Braunes Langohr) im 1. BA, Teil 2 · Bescheid vom 22.01.2021 Az. 66.2-51162-20: Ausnahmegenehmigung für die Beseitigung von Revieren von 27 Brutvogelarten (Amsel, Bachstelze, Baumpieper, Blaumeise, Buchfink, Eichelhäher, Fitis, Gartenrotschwanz, Girlitz, Goldammer, Grauschnäpper, Grünfink, Hausrotschwanz, Heidelerche, Klappergrasmücke, Kohlmeise, Mönchsgasmücke, Nachtigall, Pirol, Ringeltaube, Rotkehlchen, Schwanzmeise, Singdrossel, Stieglitz, Star, Zaunkönig, Zilpzalp) für die abrissbedingte Tötung einzelner Fledermäuse sowie für die Beseitigung von Wochenstuben, Paarungsquartieren und Winterquartieren von 10 Fledermausarten (Braunes Langohr, Graues Langohr, Wasserfledermaus, Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus, Große Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Rauhautfledermaus, Mückenfledermaus) im 2. BA · Bescheid vom 26.03.2021 Az. 66.2-50978-21: Ausnahmegenehmigung für das Fangen, Umsiedeln und Töten von Zauneidechsen sowie für die Beseitigung des Lebensraumes der Zauneidechse im 2. BA. · Bescheid vom 07.04.2022 Az. 66.2-51454-22: Ausnahmegenehmigung zum Nachstellen, Fangen, Umsiedeln und Töten von Zauneidechsen sowie für die Beseitigung des Lebensraumes der Zauneidechse im 2. BA, Teil 2. · Änderungsbescheid vom 18.05.2022 Az. 66.2-51454-22 zum Bescheid vom 07.04.2022. · Bescheid vom 16.03.2023 Az. 66.2-550188-23: Ausnahmegenehmigung zum Nachstellen, Fangen, Umsiedeln und Töten von Zauneidechsen sowie für die Beseitigung des Lebensraumes der Zauneidechse im 3. BA. (Der 3. BA war vormals Teil des 2. BA.).

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
			· Bescheid vom 18.12.2023 Az. 66.2-54472-23: Ausnahmegenehmigung zum Nachstellen, Fangen, Umsiedeln und Töten von Zauneidechsen sowie für die Beseitigung des Lebensraumes der Zauneidechse im 4. BA. (Der 4. BA umfasst das Plangebiet westlich des bestehenden Erlebnis-Dorfes.) Ausnahmegenehmigungen sind noch erforderlich für die Beseitigung von Vogelrevieren im 4. BA sowie für die 2023 im Plangebiet neu erfassten Vogelarten. Die Befreiung von den Verboten nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 für diese Artengruppe wurde am 22.08.2024 beantragt. Die Planung wird nicht geändert.
		Im Plangebiet wurden bzw. werden in sämtlichen Bauabschnitten die Reptilien auf externe Flächen umgesiedelt. Die Ausnahmegenehmigungen hierzu wurden seitens der unteren Naturschutzbehörde erteilt. Um ein erneutes Einwandern von Reptilien zu verhindern, wurde die Maßnahme VB1 Schutzzäunung benannt. Hierin heißt es unter anderem, dass die Reptilienschutzzäune über die gesamte Bauzeit durchgängig funktionstüchtig zu halten sind. Seitens der unteren Naturschutzbehörde wurde vor Ort festgestellt, dass der Schutzzaun stellenweise jedoch entweder nicht mehr vorhanden bzw. nicht funktionstüchtig ist. Im unmittelbaren Umfeld konnten Zauneidechsen gesichtet werden (z. B. zwischen südlichem Radweg und Zaun zum Plangebiet). Es wird daher angeregt, diese Vermeidungsmaßnahme umgehend umzusetzen/wiederherzustellen, um ein erneutes Einwandern von Reptilien zu verhindern.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Der Anregung wird gefolgt. Die Reptilienzäune wurden kurzfristig wiederhergestellt. Die Planung wird nicht geändert.
		Unter Punkt 7.7 des Artenschutzfachbeitrages wird unter anderem dargestellt, dass große Glasflächen mit geeignetem Anflugschutz zu versehen sind. Seitens der unteren Naturschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass die genannten Falken-Silhouetten in Hinblick auf Vermeidung von Anflugopfern als unwirksam gelten und daher keine Verwendung finden sollten. In diesem Zusammenhang wird auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach aus dem Jahr 2022 hingewiesen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Anregung wird aufgegriffen. Die Verwendung von Raubvogel-Silhouetten war und ist nicht vorgesehen. Dagegen sollen anerkannte architektonische Mittel, wie sie beispielhaft in der von der uNB genannten Broschüre, die auch vom Umweltministerium Brandenburg empfohlen wird, bei der Ausgestaltung der konkreten Bauwerke im Plangebiet berücksichtigt werden. Die Planung wird nicht geändert.

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<u>Geschützte Biotope:</u> Für das Plangebiet erfolgte eine Erfassung der Biotoptypen. Im Ergebnis wurden auch besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) nachgewiesen (u. a. Sandtrockenrasen, Besenginsterheide). Nach § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen führen, verboten und stehen unter Genehmigungsvorbehalt. Auch im Hinblick auf die gesetzlich geschützten Biotope wurden im Rahmen der Kampfmittelberäumung für das Plangebiet seitens der unteren Naturschutzbehörde für bestimmte Teilbereiche bereits Ausnahmegenehmigungen erteilt. Es sollte daher auch für diese Thematik im weiteren Verfahren dargestellt werden, für welche geschützten Biotope bereits eine Ausnahmegenehmigung vorliegt und für welche noch eine Genehmigung erforderlich wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Bescheid vom 18.09.2019 Az.: 66.2-53236-19: Ausnahmegenehmigung für die Beseitigung eines gesetzlich geschützten Biotops. Dabei handelte es sich um einen Sandtrockenrasen (Biotopcode 05121) im 1. BA, 2. Teil. Im Umweltbericht sind alle gesetzlich geschützten Biotope in ihrem Flächenbestand vor Umsetzung der Kampfmittelberäumung aufgeführt und flächenmäßig bilanziert worden. Die Ausnahmegenehmigung ist daher für die im Umweltbericht aufgeführten geschützten Biotope Sandtrockenrasen (05121) und Besenginsterheide (0611001 und 0611002) und dem dort genannten Umfang der Beeinträchtigung erforderlich. Die Planung wird nicht geändert.
		Unter Punkt 6.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz des Umweltberichts wird für den Verlust der Besenginsterheiden ein Kompensationsfaktor von 1:2 angenommen. Entsprechend der Biotopkartierung Brandenburg, Band 2 zählt die Besenginsterheide zu den Zwergstrauchheiden. Laut dem Anhang 1 (Orientierungswerte zur Bestimmung des Kompensationsumfanges für Biotopverluste) der Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) werden Zwergstrauchheiden mit einem Faktor von 3,0 bis 6,0 kompensiert. Das entspricht für den Verlust der Besenginsterheiden im Plangebiet einem Kompensationsumfang zwischen 17.226m² (Faktor 1:3) und 34.452m² (Faktor 1:6). Demnach besteht ein Kompensationsdefizit von mindestens 5.742m². Die Angaben sollten in den Unterlagen unter Begründung des gewählten Kompensationsfaktors entsprechend angepasst und ergänzt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Ausweisung der Kompensationsfaktoren für die Vegetationsverluste erfolgte unter Einbeziehung der Orientierungswerte der HVE. Maßgeblich für die Festsetzung der Faktoren war jedoch die konkrete Ausprägung und der jeweilige Zustand der betroffenen Biotope. Ein weiterer wichtiger Punkt ist die Berücksichtigung des Eingriffsstandortes. Die betroffenen Vegetationsbestände haben sich auf einer militärischen Liegenschaft entwickelt. Es handelt sich somit um einen stark menschlich überprägten (hemeroben) Standort. Die Biotope, die sich auf diesem Standort in relativ kurzer Zeit entwickelt haben, sind dementsprechend nicht vergleichbar mit Biotopen, die sich in längeren Zeiträumen auf naturnahen Standorten entwickeln konnten. Ähnlich den Trockenrasen im Plangebiet, treten die Besenginsterheiden häufig in Gemengelagen mit nicht geschützten Brach- und Ruderalfluren auf. Wie andere Gehölzflächen im Plangebiet, haben sich die Bestände zum Teil auf versiegelten Flächen ausgebildet. Die Ausprägung der Besenginsterheiden weist somit deutliche anthropogene Beeinflussungen

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
			auf. Der Faktor 1:2 wurde auch unter dem Aspekt gewählt, dass ein Ausgleich unmittelbar am Eingriffsort vorgenommen werden kann. Anders, als bei vielen anderen Vorhaben, kann der betroffene Biotoptyp in gleicher (bzw. sogar verbesserter) Artenzusammensetzung direkt vor Ort wieder hergestellt werden. Die in der HVE für viele Vegetationstypen vorgeschlagene mehrfache Überkompensation berücksichtigt gerade den Umstand, dass ein Ausgleich durch ähnliche, aber nicht gleichartige Vegetationsformen erfolgt und der örtliche Bezug weniger stark ist. Dies ist im vorliegenden Fall nicht so, weshalb eine Kompensation mit dem Faktor 1:2 als ausreichend angesehen wird. Die Planung wird nicht geändert.
		<u>Allee:</u> Wie in den Unterlagen korrekt dargestellt, müssen zur Umsetzung des Vorhabens Alleeebäume gefällt werden. Alleeebäume unterliegen dem Schutzstatus der §§ 29 Abs. 3 BNatSchG und 17 BbgNatSchAG. Danach dürfen Alleen nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Unter Punkt 4.1.2.1 Biotope und Vegetation des Umweltberichtes wird ausgeführt, dass durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes E 46 die Verkehrsanbindung des Gebietes neu geregelt wird. Ein Erhalt der Straße „Zur Döberitzer Heide“ und somit ein Erhalt der Alleeebäume würde laut dem Umweltbericht zu einer unzumutbaren Belastung des Vorhabenträgers führen. Da im Plangebiet neue Straßen und Wege zur Erschließung geplant sind, ist aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde und gemäß § 17 Abs. 3 BbgNatSchAG eine Allee im selben Umfang der Allee an der Straße „Zur Döberitzer Heide“ als Ausgleich für den Verlust im Plangebiet zu planen (laut Umweltbericht 62 Alleeebäume, vgl. Punkt 9.5.3).	Dem Hinweis wird gefolgt. Es ist eine Herstellung einer Allee vorgesehen. Die bestehende „Straße zur Döberitzer Heide“ ist nicht auf ihrer gesamten Länge als Allee aufzufassen. Alleecharakter besitzt der etwa 250m lange Abschnitt östlich des bestehenden Erlebnisdorfes mit 33 Bäumen sowie ein ca. 40m kurzes Teilstück, das sich östlich an die im Eingangsbereich zur Döberitzer Heide befindlichen Stellplätze anschließt. Hier stehen 10 Bäume. Die Verkehrsplanung sieht für die neue Straße „Zur Döberitzer Heide“ (Planstraße B) bislang eine Baumreihe (einseitige Baumpflanzung) entlang der östlichen Straßenseite vor. Für die Ausbildung einer neuen Allee sind auf der westlichen Straßenseite der Planstraße B Bäume der Pflanzliste 1 mit einem Regelabstand von 10m zu pflanzen. Die Herstellung einer Allee erfolgt auf einer Länge von ca. 300m zwischen den beiden Kreisverkehren der Planstraße B. Eine zeichnerische und eine dazu gehörende textliche Festsetzung für die Pflanzung der Baumreihe auf der westlichen Seite der Planstraße B (innerhalb des Sondergebietes wird ergänzt. Die Planung wird konkretisiert. Betroffen ist ausschließlich die Eigentümerin. Eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung ist nicht erforderlich.

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<u>Umweltbericht:</u> Laut der Planzeichnung ist im östlichen Bereich das SO13 mit einer Themenhotelanlage geplant. Entsprechend der TF 20 sind Gebäudehöhen zwischen 48,0 bis 65,5m ü NHN möglich. Der Planzeichnung ist eine durchschnittliche Geländehöhe von 45m zu entnehmen. Das bedeutet, dass das geplante Hotel eine maximale Höhe von 20,5m aufweisen kann. In Richtung Südost fällt das Gelände auf bis zu 37m ü NHN ab. Teilweise sogar noch mehr. Unter Punkt 2.2.5 Schutzgut Landschaft des Umweltberichtes geht hervor, dass am östlichen Rand des Vorhabengebietes die Geländekante gut wahrnehmbar ist. Zudem wird im Konzept für das Plangebiet (vgl. Punkt 3.2.1 im Umweltbericht) dargestellt, dass die intensiven Nutzungen auf die zentralen Bereiche des Plangebietes konzentriert werden. Für den südlichen Bereich trifft das aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde zu. Ein bis zu 20,5m hohes Hotel direkt am Rand zum Landschaftsschutzgebiet entfaltet jedoch auch trotz Eingrünung eine gewisse Fernwirkung, unter anderem auch durch die Beleuchtung im Inneren des Gebäudes. Eine Reduzierung der negativen Fernwirkung des SO13 kann aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde nur mit einer Reduzierung der Gebäudehöhe erreicht werden. Die Planung sollte diesbezüglich noch einmal überarbeitet werden.	Dem Hinweis wird gefolgt. Der Abbildung 9-4 im Kap. 9.6 des Umweltberichtes kann eine Visualisierung des künftigen Themenhotels entnommen werden. Daraus wird ersichtlich, dass das Gebäude größtenteils von vorhandenen Bäumen sichtbar verdeckt wird. Unter der Berücksichtigung dessen, dass die südlich angrenzende private Grünfläche F umfangreich mit einem Feldgehölz bepflanzt werden wird, kann von einer zusätzlichen Sichtverstellung ausgegangen werden. Das Themenhotel im SO 13 war mit einer Höhe von 15m geplant. Seitens des Vorhabenträgers wird einer Beschränkung der Bauhöhe auf 10m zugestimmt, die Festsetzung bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen innerhalb des SO 13 wird geändert. Der Fokus des Themenhotels im SO 13 liegt auf der Erlebarmachung der Döberitzer Heide und von Naturbeobachtungen. Entsprechend wird die Gestaltung des Hotels mit natürlichen Materialien erfolgen. Gemäß Durchführungsvertrag ist die Fassade des Gebäudes in matten Farben der Heide zu gestalten. Hinzu kommt die Maßgabe CC) des Umweltberichtes, die die Bepflanzung großer Außenwandflächen mit Pflanzen vorsieht. Diese Maßnahme reduzieren die Wahrnehmbarkeit weiter und stellen ein harmonisches Einfügen in das Landschaftsbild sicher. Auch unter Berücksichtigung einer sparsamen und nach innen gerichteten Beleuchtung, kann es gerade während Jahreszeiten, in denen die Bäume nicht belaubt sind, zu einer Wahrnehmbarkeit der Gebäudebeleuchtung über das Plangebiet hinaus kommen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass dies nur zu Nacht- und Dämmerungszeiten der Fall sein wird. Zu diesen Zeiten halten sich jedoch in der Regel keine Besucher in der Döberitzer Heide auf, die ihren Fokus auf das Naturerleben richten. Entsprechend stellt die Beleuchtung keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Zum Schutz des Waldes und der Gehölze östlich des SO 13 als Dunkelkorridor für Fledermäuse wird auf einen Einsatz von langwelligen und auf den Boden gerichteten Außenbeleuchtungen, die nicht wesentlich zum Himmelsleuchten/ Lichtverschmutzung beitragen, südlich und östlich des Themenhotels im SO 13 gemäß Durchführungsvertrag

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
			abgestellt. Zusätzlich werden die Fenster auf der östlichen und südlichen Gebäudeseite durch architektonische und bauliche Mittel so gestaltet, dass die Lichtemissionen auf ein Minimum reduziert werden. Die Planung wird konkretisiert. Betroffen ist ausschließlich die Eigentümerin. Eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung ist nicht erforderlich.
		Es ist vorgesehen, im Plangebiet unter anderem 900 Bäume neu zu pflanzen. Da neu gepflanzte Bäume einige Jahre zum Anwachsen benötigen, ist in der Regel eine Bewässerung in den ersten Jahren notwendig. Da das Plangebiet in einem trockenen und zudem niederschlagsarmen Gebiet liegt, sollte im Vorfeld geklärt werden, wie die Bewässerung der Neupflanzungen gewährleistet werden kann.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Alle Neupflanzungen werden durch GalaBau-Firmen bzw. eigenem Personal betreut. Neupflanzungen unterliegen einer mindestens dreijährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, die das Wässern beinhaltet. Die an die Fertigstellungspflege nach DIN 18916 und DIN 18917 anschließende Entwicklungspflege hat nach DIN 18918 das Ziel, einen funktionsfähigen Zustand der Pflanzungen zu erreichen. Das heißt, die Entwicklungspflege wird so lange durchgeführt, bis die Pflanzen eigenständig ihr Fortbestehen sichern können. Diese Verpflichtung zur Durchführung der Maßnahmen gem. Umweltbericht wird durch eine im Grundbuch eingetragene Reallast gesichert. Die Planung wird nicht geändert.
		<u>Landschaftsschutzgebiet (LSG):</u> Wie in den Unterlagen richtig dargestellt, liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes teilweise im LSG „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.
	Untere Wasserbehörde	Zu den Planunterlagen/dem Vorhaben bestehen folgende Forderungen und Hinweise: <u>Geländeausgleich (Geländeregulierung)</u> In Bezug auf die Videokonferenz des Umweltamtes mit der Vorhabenträgerin (Karls Tourismus GmbH) vom 08.02.2024 sollten Abgrabungen zum Zweck des Geländeausgleiches gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 Baugesetzbuch (BauGB) als textliche Festsetzung in den vorhabenbezogenen B-Plan aufgenommen sowie als Flächen im vorhabenbezogenen B-Plan dargestellt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Es sind keine Abgrabungen/Aufschüttungen über 2m geplant und müssen daher nicht festgesetzt werden. Höhenbezüge für das 79ha große Gelände für jede mögliche und nicht mögliche Aufschüttung/Abgrabung eindeutig zu definieren, ist nicht zweckgerecht. Die Planung wird nicht geändert.

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<u>Niederschlagswasserentwässerung</u> Bei der Planzeichenerklärung Nr. 5 „Flächen für Versorgungsanlagen für die Abwasserentsorgung sowie für Ablagerungen“ sollte definiert werden, dass es sich bei dem Abwasser um Niederschlagswasser im Sinne des § 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetzes und nicht um Schmutzwasser im Sinne des § 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 Wasserhaushaltsgesetzes handelt.	Dem Hinweis wird gefolgt . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Fläche für Abwasserentsorgung mit der Zweckbestimmung Versickerungsbecken wird redaktionell konkretisiert. Die Planung wird nicht geändert.
		Die Fläche bzw. die oberflächennah anstehenden Sedimente im Untergrund des Niederschlagswasserversickerungsbeckens sollte(n) frei von auslaugbaren und auswaschbaren wassergefährdenden Stoffen sein, sodass eine Verlagerung dieser Stoffe in den tieferen Untergrund und ins Grundwasser durch die konzentrierte Niederschlagswasserversickerung nicht zu besorgen ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Bei den im Rahmen der durchgeführten Baugrunderkundung festgestellten Schichtenfolge im Bereich der geplanten Beckensohle handelt es sich um natürlich anstehende Böden ohne organoleptische Auffälligkeiten. Auf eine Auffüllung mit potentiell auslaugbaren Bestandteilen kann auf Grundlage der Erkundungen nicht geschlossen werden. Die Planung wird nicht geändert.
		Grundsätzlich gilt im Land Brandenburg gemäß § 54 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) ein Versickerungsgebot für Niederschlagswasser. Dem wird mit der vorgelegten Planung entsprochen. Aufgrund der Lage des Vorhabengrundstücks im Bereich der Trinkwasserschutzzonen III der Wasserwerke Elstal und Radelandberg gelten besondere Anforderungen. In den Trinkwasserschutzzonen III sind das Einleiten oder Versickern von Niederschlagswasser im Sinne des § 54 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Wasserhaushaltsgesetzes in den Untergrund oder in das Grundwasser, ausgenommen das breitflächige Versickern von Niederschlagswasserabflüssen von gering belasteten Herkunftsflächen über die belebte Bodenzone einer ausreichend mächtigen und bewachsenen Oberbodenschicht gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Daraus leiten sich folgende Forderungen ab:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.
		Das Regenwasser von nichtmetallischen Dachflächen darf ohne Vorreinigung in Rigolen eingeleitet werden. Für kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dachflächen gelten die Bestimmungen des	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen . Sie haben keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Hinweise finden in nachrangigen Genehmigungsverfahren Beachtung. Die Planung wird nicht geändert.

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		DWA-Merkblattes M 153 (Einleitung erst nach Vorreinigung). Niederschlagswasser von Verkehrsflächen darf erst nach entsprechender Vorreinigung in die Rigolen eingeleitet werden. Der Anschluss der Verkehrsflächen direkt an die Rigole ist nicht zulässig. - Die Mulden erfüllen die Anforderungen an die Vorreinigung und entsprechen der zukünftigen Verordnung zum Trinkwasserschutzgebiet (breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone). - Die breitflächige Versickerung der Stellplätze über das bauartzugelassene Sickerpflaster ist zulässig.	
		Folgende Hinweise ergeben sich aus der vorgelegten Planung: - Um die Abflussmenge zu reduzieren, sollten die Dächer begrünt werden. - Unter den Mulden sollen Rigolen angeordnet werden. Bei einer Vorreinigung über Mulden kann mitunter auf Geotextil verzichtet werden.	Den Hinweisen wird zum Teil gefolgt. Sie haben keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert. - Die Planung übernimmt die Empfehlungen des Entwässerungskonzeptes. Im Entwässerungskonzept sind alle Prüfschritte erfolgt, es wurden geeignete Maßnahmen zur Regenentwässerung vorgeschlagen und zum Teil im Bebauungsplan mittels Festsetzungen bzw. über den Durchführungsvertrag gesichert. Dachbegrünungen werden durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen. Darüber hinaus sieht das städtebauliche Konzept aufgrund einer ganzheitlichen Nutzung für Sonnenenergie im Großen keine Dachbegrünung vor. Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser wird der Versickerung zugeführt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich über den Durchführungsvertrag zur Ausführung der folgenden Maßnahme: Ausstattung von Flachdächern und bis zu 10 Grad geneigten Pultdächern der Funktionsgebäude ohne thematischen Bezug mit Gründächern mit ökologisch hochwertiger Begrünung. Diese Maßnahmen sind mit Stellung eines Bauantrages für Gebäude, die mit einem Gründach auszustatten sind, mit der Gemeinde abzustimmen. - Rigolen sind Kiespackungen, die entsprechend ummantelt werden müssen. Daraus folgt, dass Geotextil erforderlich ist.

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		- Die Mulden sind zu bepflanzen. Die Bepflanzung kann mit Rasen, Kräutern oder standortgerechten Stauden oder Sträuchern erfolgen → naturnahe Gestaltung, mäandrierend - Bei Bepflanzung können Großbäume mit Baumrigolen ausgestattet werden, um eine Bewässerung zu gewährleisten. - Verkehrsflächen sollten frei über die Bankette in Mulden entwässern, das gewährleistet eine gleichmäßige Verteilung des Niederschlagswassers in den Mulden. Bei starkem Gefälle kann mit Überlaufschwelen gearbeitet werden. - Da für die Versickerung über ein Muldensystem nicht ausreichend Fläche zur Verfügung gestellt wird, ist die Errichtung eines Versickerungsbeckens vorgesehen. Dagegen gibt es wasserwirtschaftlich grundsätzlich keine Bedenken.	- Die Bepflanzung wird mit Rasen, Kräutern oder standortgerechten Stauden oder Sträuchern erfolgen. - Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. - Geplant ist die Kaskadierung, erfolgt über Baumpflanzungen. - Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Folgendes ist dabei zu beachten: Wird das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen gesammelt in das Versickerungsbecken geleitet, ist eine Vorreinigung erforderlich. Dafür kann der jeweilige Einlaufbereich in das Becken als gedichteter Bereich für die Rückhaltung von absetzbaren Stoffen hergestellt werden (Prinzip Pflanzenbeet). Der Bereich ist dann konstruktiv so auszubilden, dass bei Starkregenereignissen bzw. Stoßbeschickung die abgesetzten Stoffe nicht in den Versickerungsbereich mit ausgespült werden und bei Unfällen wassergefährdende Stoffe in dem Bereich zurückgehalten werden können.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Für die Vorbehandlung des Regenwassers wird eine Kombination aus einer Vorbehandlungsanlage des Typs D24c gemäß DWA M 153 und einer 30 cm mächtigen Oberbodenschicht vorgesehen. Die Planung wird nicht geändert.
		Soll eine dauerhafte Versickerung gewährleistet sein, soll die Einstauhöhe nicht mehr als 35 cm betragen. Damit jedoch eine angemessene Entleerungszeit nicht überschritten wird, wird eine Durchlässigkeit von $k_f \geq 1 \times 10^{-5} \text{ m/s}$ (Fein- bis Mittelsand) erforderlich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Mit einer Einstauhöhe von 35 cm das erforderliche Volumen auf der zur Verfügung stehenden Fläche nicht bereitzustellen. Die gemäß Entwässerungskonzept bei einer Jährlichkeit von 1 Jahr vorgesehene mittlere Einstauhöhe beträgt 90 cm. Die Entleerungszeit

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
			beträgt damit ca. 19 h und liegt unter der Forderung von 24 h (DWA A 138). Die Planung wird nicht geändert.
		Nach der Modellierung des Baugrundes ist sicherzustellen, dass eine mindestens 20 cm mächtige Vegetationstragschicht aus Oberboden bzw. mineralischen Stoffen angedeckt wird. Der durchströmte Oberboden muss für eine ausreichende Reinigung folgende Richtwerte aufweisen: pH-Wert: 6-8, Humusgehalt: 2-10 %, Tongehalt: 5-20 %. Der Oberboden muss demzufolge aus Fein- und Mittelsand bestehen und eine Durchlässigkeit von $k_f \geq 1 \times 10^{-5}$ m/s aufweisen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Bewertung gemäß DWA M 153 ergibt die Notwendigkeit einer 30cm mächtigen Oberbodenschicht für die Versickerungsanlagen in den Gebieten SO 4 und SO 7 sowie für das Sickerbecken. Für die Anlagen in den restlichen Gebieten ist 20cm Oberbodenschicht für die Vorbehandlung ausreichend. Der k_f -Wert für die Funktionstüchtigkeit der ausgewiesenen Versickerungsanlagen variiert zwischen $2,99 \times 10^{-6}$ und $2,60 \times 10^{-5}$ m/s und ist entsprechend der erfolgten Bemessung der betreffenden Anlage vorzusehen. Eine pauschale Vorgabe eines k_f -Wertes von 1×10^{-5} m/s ist wegen der anstehenden Böden mit teilweise geringeren Wasserdurchlässigkeiten nicht erforderlich. Die Planung wird nicht geändert.
		Es dürfen keine Baustoffe, Böden oder anderen Materialien (Abfälle, Ersatzbaustoffe) eingebaut werden, die auslaugbare und auswaschbare wassergefährdende Stoffe enthalten Stoffe freisetzen können.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die eingesetzten Materialien dürfen keine mineralischen Fremdbestandteile oder sonstige Störstoffe aufweisen. Das Material hat die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser gemäß Tabellen 1 und 3 des Anhangs 2 der BBodschV zu unterschritten. Die Planung wird nicht geändert.
		Durch das Füllmaterial darf kein Stauhorizont entstehen. Die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser im Eluat der verwendeten Stoffe sind zu unterschreiten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Sofern das Füllmaterial den geforderten k_f -Wert aufweist, ist die Entstehung eines Stauhorizontes nicht zu befürchten. Das Material hat die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser gemäß Tabellen 1 und 3 des Anhangs 2 der BBodschV zu unterschritten. Die Planung wird nicht geändert.
		Die Böschungen des Versickerungsbeckens sind flach auszubilden. Der Übergang zwischen Böschung und	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Für die Bereitstellung des erforderlichen Volumens ist eine Böschungsnäigung von 1:1 erforderlich. Bei der Planung

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		Sohle sowie eventuelle Neigungswechsel sind großzügig auszurunden. Sohlebenen und Sohllinien sind so zu gestalten, dass eine gleichmäßige Verteilung des zu versickernden Wassers erreicht wird.	des Sickerbeckens wird jedoch auf eine möglichst naturnahe Ausformung geachtet und der für die Unterhaltung erforderliche Zufahrtsrampe in das Becken möglichst flach hergestellt (Böschung 1:5). Die Planung wird nicht geändert.
		· Das Versickerungsbecken ist zu bepflanzen und die Bepflanzung dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung kann mit einer Rasenansaat oder standortgerechten Stauden erfolgen, die Überstauung tolerieren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Eine Bepflanzung ist zur Aufrechterhaltung der Wasserdurchlässigkeit des Bodens und zur Erosionssicherung vorgesehen. Die Planung wird nicht geändert.
		· Werden die Mulden mit Überläufen in das Versickerungsbecken hergerichtet, kann eine weitere Vorreinigung entfallen; diese Funktion übernehmen die Mulden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Um das bereitgestellte Volumen der Mulden vollständig auszuschöpfen und eine möglichst ortsnahe Versickerung zu gewährleisten, werden die Mulden im Bedarfsfall ausschließlich durch einen Überlauf an das Sickerbecken angeschlossen. Die Planung wird nicht geändert.
		· Niederschlagswasser kann/darf auch in Zisternen gesammelt werden und für die Bewässerung von Grünanlagen verwendet werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.
	Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde	Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Einwände. Die im gesamten Plangebiet vorhanden Altlastenproblematik durch die frühere militärische Nutzung ist ausreichend dargestellt und bewertet worden. Die geplante Nutzung ist nur dann möglich, wenn die vorhanden bekannten und möglicherweise noch nicht bekannten Altlasten saniert werden. Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist daher in den Baugenehmigungsverfahren der Einzelvorhaben zu beteiligen. Dies ist sowohl in der Begründung des B-Plans als auch auf der Planzeichnung vermerkt worden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen . Diese werden im nachrangigen Baugenehmigungsverfahren weiterbearbeitet. Die Planung wird nicht geändert.

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	Untere Denkmalschutzbehörde	Mit dem in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll unter anderem ein mit einem mehrteiligen Baudenkmal bestandener Bereich überplant werden (SO 7). Betroffen ist das Denkmal mit der Bezeichnung „Löwenkaserne, zentrale Gebäudegruppe“.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.
		Diesbezüglich werden folgende Einwände geäußert: Zwar greift der Bebauungsplanentwurf mit seinen Baukörperfestsetzungen den Denkmalbestand im SO 7 weit überwiegend auf. D.h. hiernach ist eine Erhaltung vorgesehen. Dies gilt jedoch nicht für den Gebäudeflügel im südlichen Anschluss an den so genannten Löwenturm. Stattdessen sieht hier die Planung einen Baukörper für ein Themenhotel - oder gegebenenfalls für ein Großgebäude mit anderer Nutzung - vor. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche überdeckt den denkmalgeschützten Gebäudeflügel. Es ist also anzunehmen, dass bei der Realisierung des Gebäudegroßkörpers der denkmalgeschützte Gebäudeflügel beseitigt werden muss. Da jedoch Denkmale zu erhalten, zu schützen und zu pflegen sind (§ 7 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz), müssen hieraus Einwände gegen die in Rede stehende Planfestsetzung geltend gemacht werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen . Sie haben keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Abstimmungen mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem BLDAM werden in nachrangigen Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Zudem nimmt die untere Denkmalbehörde innerhalb der formellen Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB wie folgt Stellung (siehe weiter unten): „ <i>Vor dem Hintergrund der äußerst langen Phase bis zur Eintragung der denkmalgeschützten zentralen Gebäudegruppe der Löwenkaserne in die Denkmalliste und der Inkonsistenz bezüglich der Benennung des Denkmalsumfanges seitens der Denkmalfachbehörde, werden die o.g. grundsätzlichen Einwände bezüglich einer Entfernung des o.g. Seitenflügels jedoch zurückgestellt. Eine Sicherheit für Planungen und Investitionen in Bezug auf den zu beachtenden Denkmalbestand wurde für den Vorhabenträger und für die Gemeinde durch die zuständige Behörde erst nach einer in ihrer Wirkung unzumutbar langen Zeitspanne hergestellt.</i> “ In der Stellungnahme wird honoriert, dass die bis dato über eine sehr lange Zeitspanne nicht als Denkmal geschützten, dem Verfall ausgelieferten Gebäude nun durch die Vorhabenträgerin geschützt und vor weiterem Verfall gewahrt und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Planung wird nicht geändert.
		Ferner würde die noch erlebbare Fassung der ehemals zentralen Platzanlage (bzw. Hof) der Löwen-/Adler-Kaserne, der gegenwärtig noch durch den Denkmalbestand eingefasst ist, nun durch den Gebäudegroßkörper weitgehend überbaut bzw. verfremdet werden. Die Platzanlage wird auch in der Denkmalwert-Beurteilung der Denkmalfachbehörde v. 05.02.2024 erwähnt. Da denkmalrechtlicher Umgebungsschutz (§ 2 Abs.3 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz), der die städtebauliche Konfiguration von Denkmalen miteinschließt,	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen . Sie haben keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Abstimmungen mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem BLDAM werden in nachrangigen Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Zudem nimmt die untere Denkmalbehörde innerhalb der formellen Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB wie folgt Stellung (siehe weiter oben): „ <i>Vor dem Hintergrund der äußerst langen Phase bis zur Eintragung der denkmalgeschützten zentralen Gebäudegruppe der Löwenkaserne in die</i>

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		zu beachten ist, muss auch diesbezüglich ein Einwand geäußert werden.	<i>Denkmalliste und der Inkonsistenz bezüglich der Benennung des Denkmalumfanges seitens der Denkmalfachbehörde, werden die o.g. grundsätzlichen Einwände bezüglich einer Entfernung des o.g. Seitenflügels jedoch zurückgestellt. Eine Sicherheit für Planungen und Investitionen in Bezug auf den zu beachtenden Denkmalbestand wurde für den Vorhabenträger und für die Gemeinde durch die zuständige Behörde erst nach einer in ihre Wirkung unzumutbar langen Zeitspanne hergestellt.“</i> In der Stellungnahme wird honoriert, dass die bis dato über eine sehr lange Zeitspanne nicht als Denkmal geschützten, dem Verfall ausgelieferten Gebäude nun durch die Vorhabenträgerin geschützt und vor weiterem Verfall gewahrt und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Planung wird nicht geändert.
		Vor dem Hintergrund der äußerst langen Phase bis zur Eintragung der denkmalgeschützten zentralen Gebäudegruppe der Löwenkaserne in die Denkmalliste und der Inkonsistenz bezüglich der Benennung des Denkmalumfanges seitens der Denkmalfachbehörde, werden die o.g. grundsätzlichen Einwände bezüglich einer Entfernung des o.g. Seitenflügels jedoch zurückgestellt. Eine Sicherheit für Planungen und Investitionen in Bezug auf den zu beachtenden Denkmalbestand wurde für den Vorhabenträger und für die Gemeinde durch die zuständige Behörde erst nach einer in ihrer Wirkung unzumutbar langen Zeitspanne hergestellt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen . Sie haben keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.
		Für die Konzeption der nun beabsichtigten Neubebauung im SO 7 stellen sich die Aufgaben, eine allzu starke Dominanzwirkung zu vermeiden; d.h. insbesondere, dass die städtebauliche Wirkung des Turmhauses nicht aufgehoben und dass noch ein als solcher erlebbarer Platzraum bestehen bleibt. Ferner darf das östlich im GA 6 vorgesehene Parkhaus den Landmarken-Charakter des Turmes bei der Vorbeifahrt auf der B 5 nicht konterkarieren; bei der vorgesehenen Höhenentwicklung des Parkhauses (vgl. textliche Festsetzung 20) ist auch dies noch zu untersuchen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen . Sie haben keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Abstimmungen mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem BLDAM werden in nachrangigen Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Zudem nimmt die untere Denkmalbehörde innerhalb der formellen Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB wie folgt Stellung (siehe weiter unten): „ <i>Vor dem Hintergrund der äußerst langen Phase bis zur Eintragung der denkmalgeschützten zentralen Gebäudegruppe der Löwenkaserne in die Denkmalliste und der Inkonsistenz bezüglich der Benennung des Denkmalumfanges seitens der Denkmalfachbehörde, werden die o.g.</i>

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
			<i>grundsätzlichen Einwände bezüglich einer Entfernung des o.g. Seitenflügels jedoch zurückgestellt. Eine Sicherheit für Planungen und Investitionen in Bezug auf den zu beachtenden Denkmalbestand wurde für den Vorhabenträger und für die Gemeinde durch die zuständige Behörde erst nach einer in ihre Wirkung unzumutbar langen Zeitspanne hergestellt.“</i> In der Stellungnahme wird honoriert, dass die bis dato über eine sehr lange Zeitspanne nicht als Denkmal geschützten, dem Verfall ausgelieferten Gebäude nun durch die Vorhabenträgerin geschützt und vor weiterem Verfall gewahrt und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Planung wird nicht geändert.
		Näheres zur Ausführung der neuen und der historischen Baukörper wie auch zu weiteren Anlagen (z.B. Seilbahnführung) ist im weiteren Planverfahren bzw. in nachgeordneten Verfahren mit den Denkmalbehörden abzustimmen. Alle Änderungen am Denkmalbestand sind nach Maßgabe der unteren Denkmalschutzbehörde zu dokumentieren (§ 9 Abs.1 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Die Vorhabenträgerin wird bezüglich des Hinweises informiert. Der Hinweis ist Gegenstand nachrangiger Planungs- bzw. Genehmigungsverfahren. Die Planung wird nicht geändert.
	Ordnungs- und Verkehrsamt, SG Straßenverkehr	Zu den vorgelegten Planunterlagen bestehen keine Einwände.	Keine Einwände. Die Planung wird nicht geändert.
	Referat für Brand-/ Bevölkerungsschutz und Rettungsdienst, SG Brandschutz	Gegen den Planentwurf bestehen aus der Sicht des Brandschutzes keine Bedenken, sofern die nachfolgend aufgeführten Hinweise im Bebauungsplan bzw. bei den späteren Ausführungsplanungen berücksichtigt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.
		Zu allen geplanten Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50m von der öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche entfernt liegen, sind Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr mit anschließender Bewegungsfläche herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Die Bewegungsflächen sind in den Abmessungen B x L: 7m x 12m herzustellen. Die Ausbildung der Kurven hat unter Beachtung der Muster-Richtlinien über Flächen für die	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen , sie haben keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Im Rahmen von Genehmigungsplanungen werden insbesondere auch die Objektplanungen aus dem Konzept heraus ins Detail übertragen. In diesen nachrangigen Verfahren ist eine detaillierte Betrachtung des Brandschutzes vorzunehmen. Die Planung wird nicht geändert.

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		Feuerwehr zu erfolgen (§ 5 BbgBO i.V.m. der Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr). Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr müssen eine lichte Breite von mindestens 3,50m und eine lichte Durchfahrtshöhe von 3,50m besitzen. Sofern die Zu- oder Durchfahrt beidseitig auf einer Länge von mehr als 12m durch Bauteile, wie Wände, Pfeiler, Zäune etc. begrenzt wird, muss die lichte Breite mindestens 3,50m betragen. Bei der Anbindung der Feuerwehzufahrten an die öffentliche Verkehrsfläche sind beidseitige Schleppkurven auszubilden (§ 5 BbgBO i.V.m. der Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und DIN 14090). Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstell- und Bewegungsflächen, welche dafür vorgesehen sind, sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16t befahren werden können (§ 5 BbgBO i.V.m. der Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr). Konkrete Forderungen/Nebenbestimmungen zum abwehrenden bzw. vorbeugenden Brandschutz bei neu zu errichtenden bauliche Anlagen im Plangebiet werden im Rahmen der Beteiligung der Brandschutzdienststelle im Baugenehmigungsverfahren aufgestellt.	
	öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger	Seitens des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers wurde keine Stellungnahme abgegeben.	Eine Beachtung des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers ist nicht erforderlich. Die Planung wird nicht geändert.
13	Wasser- und Abwasser- verband „Havelland“ (WAH) Schreiben vom 04.06.2024	Dem Wasser- und Abwasserverband "Havelland" (WAH) sind mit dem Schreiben vom 23.05.2024 die Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 46 -Karls- (Gemeinde Wustermark, Ortslage Elstal) zugegangen. Unter Berücksichtigung der Belange der öffentlichen Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung hat der Verband eine Prüfung der Unterlagen vorgenommen und möchte folgende Mitteilungen machen. Der Verband hatte sich bereits mit einer ersten Stellungnahme zum Bebauungsplan mit Schreiben vom 02.05.2023 geäußert. Die dort vorgetragenen Hinweise sowie der Inhalt der schriftlichen	Die Planung wird nicht geändert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. In den genannten Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde im Landkreis Havelland mit Schreiben vom 22.11.2023 sollten aus Sicht des WAH als wesentliche Punkte in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen werden und nicht auf die Ausgestaltung eines Erschließungsvertrages u.a. zwischen Vorhabenträger und Verband verwiesen werden. Nach Ansicht des WAH fallen darunter die Einhaltung der Forderung zur möglichen Bebauung in der Trinkwasserschutzzone III gem. Verordnung, keine Verwendung von Aufbaumitteln, ausschließlich auf die Verwendung zugelassener Baustoffe und keine Vergrößerung der Baufläche gegenüber dem Altbestand. Darüber hinaus hatte der Verband als maßgeblichen Aspekt den Bau zusätzlicher Grundwassermessstellen und die Durchführung eines jährlichen Trinkwassermonitoring eingefordert.	wurde unter anderem die Erstellung weitergehender Detailplanungen gefordert. Es finden sich nun die Inhalte folgender Gutachten, die insbesondere auch die Belange der Trinkwasserschutzzonen untersuchten, in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wieder (weiterhin zum Teil zusätzlich vertraglich gesichert durch den Durchführungsvertrag): 1. Hydrogeologische Stellungnahme v. 13.02.2024; HSW Ingenieurbüro Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH, Rostock, 2. Entwässerungsgutachten v. 15.03.2024; Dr. Marx Ingenieure GmbH, Eberswalde, 3. Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan v. 23.04.2024; Dr. Marx Ingenieure GmbH, Eberswalde. Aufgrund der Ergebnisse der genannten Gutachten wurden im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans bereits folgende Festsetzungen im Bebauungsplan und Festlegungen im Durchführungsvertrag vorgenommen: Planzeichnung <u>Zeichnerische Festsetzung</u> 1. überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen, 2. öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, u.a. Zweckbestimmung: Versickerung, 3. Flächen für die Abwasserentsorgung, Zweckbestimmung: Versickerungsbecken 4. private Grünflächen, 5. Waldflächen, 6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. <u>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise zu</u> 1. Trinkwasserschutzgebiet Zone III, 2. Landschaftsschutzgebiet.

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
			<u>Textliche Festsetzungen</u> TF 20: GRZ, Grundfläche Hauptanlagen, TF 21: GRZ II, TF 29 und 30: straßenbegleitende Versickerungsmulden, TF 32 bis 34: Versiegelungsart, TF 35, 36, 38, 43: dauerhafter Erhalt der Wald- und Grünflächen, TF 39, 41, 42: Entsiegelung, TF 44: Versickerungsbecken, TF 46 bis 56: Begrünung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen bestimmter Teilflächen des Sondergebietes. <u>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise zu</u> 1. Trinkwasserschutz, 2. Wald, 3. Altlasten/Bodenbelastungen, 4. Kampfmittelverdacht. Begründung mit Umweltbericht 1. Begründung der o.g. Festsetzungen und nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise, 2. Zusammenfassungen der o.g. Gutachten. Auszüge aus den o.g. Gutachten: Hydrogeologische Stellungnahme v. 13.02.2024 Im Rahmen der Antragskonferenz 2018 zum Raumordnungsverfahren „Karls Ferienresort in Elstal“ wurde seitens der Unteren Wasserbehörde für das Schutzgut Wasser die Darstellung der Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Grundwasser, die nächstgelegenen Wasserschutzgebiete und auf Oberflächengewässer gefordert. Die Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Grundwasser, die nächstgelegenen Wasserschutzgebiete und auf Oberflächengewässer gefordert. Die Auswirkungen wurden in zwei Hydrogeologischen Stellungnahmen durch die

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
			H.S.W. GmbH dargestellt. Aufgrund von Änderungen im Bebauungsplan des Karls Ferienresorts wird eine Neubewertung der gutachterlichen Stellungnahme von 2018 und 2020 erfolgten Quantifizierungen der Grundwasserneubildung auf Basis des Bebauungsplanentwurfes von 2023 benötigt. Maßgebend für die Neubewertung sind die vorgegebenen Grundflächenzahlen (GRZ) aus dem Bebauungsplan Nr. E 46 -Karls- durch die Dr. Marx Ingenieure GmbH (Stand 06.12.2023). Speziell für das Grundwasser sind die Auswirkungen des Gesamtvorhabens auf den Grundwasserkörper und auf das Trinkwasserschutzgebiet des Wasserwerkes Radelandberg darzustellen, die u.a. durch Versiegelung bzw. Überbauung, Wasserentnahmen und -einleitungen sowie in Folge von Stoffeinträgen hervorgerufen werden können. Die bis 1992 militärisch genutzte Fläche ist stark anthropogen geprägt. Auf dem ehemaligen Kasernengelände befindet sich noch die Bebauung der damaligen Nutzung. Der Versiegelungsanteil im Bestand ist daher insbesondere auf dem Kasernengelände hoch. Teilflächen wurden bereits beräumt. Es ist insgesamt mit einem hohen Anteil an Aufschüttungen und Bodenumlagerungen zu rechnen. Für das gesamte Grundstück besteht aufgrund der langjährigen militärischen Nutzung ein Altlastenverdacht. Das Wasserwerk Elstal befindet sich rund 1.200m westlich des Untersuchungsgebietes. Die Begrenzung der Trinkwasserschutzzone III der Wasserversorgung liegt in einer Entfernung von rund 450m vom Vorhabenstandort. Bezüglich der Verbote und Nutzungsbeschränkungen innerhalb der derzeit noch gültigen Schutzzonen wird auf die aus der Zeit der DDR stammenden, Technischen Güte- und Lieferbedingungen (TGL) 24348/01-03 mit Stand vom Dezember 1979 verwiesen. Die Verbote der Schutzzone III aus der TGL schränken somit den Bau von Hoch- und Tiefbauten grundsätzlich nicht ein. Das alte Wasserwerk Radelandberg in der Gemeinde Elstal/Wustermark wurde anlässlich der Olympischen Spiele 1936 errichtet und diente anschließend der Versorgung militärischer Einrichtungen. Es wurde 1994 stillgelegt. Das neue Wasserwerk Radelandberg befindet sich rund 600m und ca. 500m östlich des alten Wasserwerkes nordöstlich des

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
			Bebauungsplanes. Die östliche Erweiterungsfläche von Karls Erlebnis-Dorf Elstal liegt dabei vollständig in der aktuell festgelegten Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Radelandberg. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen werden von der Unteren Wasserbehörde auf Grundlage der Muster Wasserschutzgebietsverordnung des Landes Brandenburg festgelegt. Die in der weiteren Schutzzone geltenden Bestimmungen sollen den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder nur schwer abbaubaren chemischen oder vor radioaktiven Verunreinigungen gewährleisten. Entsprechend der vorgegebenen Grundflächenzahlen (GRZ) aus dem Bebauungsplan Nr. E 46 -Karls- wird das 61ha große Bilanzgebiet (Einzugsgebiet (EZG) der Wasserfassung Radelandberg) zukünftig einen Versiegelungsgrad von ca. 50,7% aufweisen. Somit wären zukünftig 5,1% bzw. 31ha des 604ha großen Einzugsgebietes teil- oder flächenversiegelt. Verglichen mit dem Zustand des Bilanzgebietes vor Baubeginn (militärisch genutzte Fläche), bedeutet dies eine zusätzliche Versiegelung von ca. 9ha, was in etwa 1,5% der Gesamtfläche des Einzugsgebietes darstellt. Somit fehlen der Wasserfassung infolge der Flächenversiegelung rechnerisch eine Grundwasserneubildungsrate von ca. 11.299m³/a. Diese im Verhältnis geringfügige Menge steht somit rein rechnerisch der Wasserfassung Radelandberg anteilig nicht mehr zu Verfügung, das Einzugsgebiet erweitert bzw. vergrößert sich entsprechend flächenmäßig um ca. 9ha. Das 604ha große Einzugsgebiet der Wasserfassung Radelandberg kann Veränderungen dieser Art sehr gut kompensieren, da es sich in die 2.790ha große nahezu siedlungsfreie Döberitzer Heide ausdehnen kann. Die Förderung des Grundwassers der Wasserfassung wird demnach voraussichtlich durch das Bauvorhaben sowohl quantitativ hinsichtlich der Grundwasservorräte als auch qualitativ nicht nachteilig beeinflusst. Aufgrund der historischen Vornutzung der betreffenden Flächen ist eine lokale bzw. auch flächige Kontamination/Bodenverunreinigung wahrscheinlich (Altlastenverdachtsflächen). Eine Verbesserung der gegenwärtigen Standortsituation wäre in Bezug auf den Trinkwasserschutz empfehlenswert.

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
			Grundsätzlich ist das Einleiten oder Versickern von Niederschlagswasser im Sinne des §54 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Trinkwasserschutzzone III verboten. Ausgenommen davon ist das breitflächige Versickern von Niederschlagsabflüssen von gering belasteten Herkunftsflächen (beispielsweise von Dachflächen abfließendes Niederschlagswasser; dies gilt jedoch nicht für Dachentwässerungen aus Metall sowie für teerhaltige Pappdächer) über die belebte Bodenzone einer ausreichend mächtigen und bewachsenen Oberbodenschicht, sofern die Versickerung außerhalb von Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen und nur auf Flächen mit einem zu erwartenden Flurabstand des Grundwassers von 100 Zentimetern oder größer erfolgt. Die Grundwasserneubildung ist grundsätzlich bei den überwiegend durchlässigen Böden vergleichsweise hoch. Entwässerungsgutachten v. 15.03.2024 Die Differenz aus der Sondergebietsfläche und der gemäß GRZ II überbaubaren Fläche stellt die für Grünflächen zur Verfügung stehende Fläche dar, in welcher auch die oberflächigen Versickerungsanlagen unterzubringen sind (Flächenbilanz siehe Tabelle 3 des Gutachtens). Die vollumfängliche Nutzung der innerhalb des Plangebietes verfügbaren Grünflächen zur Unterbringung von Versickerungsanlagen ist jedoch weder praktikabel noch vom Vorhabenträger gewünscht (Anlagenwartung, Flächen für Besucher nicht nutzbar/betretbar etc.) Es wird daher festgelegt, dass Entwässerungsanlagen maximal 15% der Grünflächen für die gezielte Versickerung von Regenwasser in Anspruch nehmen sollen. Sollte dieser Anteil nicht ausreichend sein, ist eine (Teil-)Ableitung des Regenwassers in ein im Osten des Plangebietes herzustellendes Sickerbecken vorzusehen. Die im Bebauungsplanentwurf ausgewiesenen Verkehrs- und Stellplatzflächen werden im Rahmen dieses Gutachtens nicht vollständig betrachtet. Für diese Flächen erfolgte parallel die Erstellung der Ausführungsplanung der Verkehrsanlagen (einschl. Entwässerungsanlagen) durch das Büro PST GmbH, so dass die einhergehenden Ergebnisse der

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
			Entwässerung nur nachrichtlich übernommen werden (siehe Anlage 4.8 des Gutachtens). Ausgenommen hiervon sind die Parkplätze P3 & P4, für welche das anfallende Regenwasser im Rahmen dieses Gutachtens gemäß Aufgabenstellung zu berücksichtigen ist (Flächenbezeichnung im Bebauungsplan: Stellplatzanlage VI & VII). In der Tabelle 6 des Gutachtens sind die Ersatzkubaturen der Versickerungsanlagen dargestellt, welche sich aus der maximalen Inanspruchnahme von 15% der Grünfläche ergeben. Mithilfe dieser für die Versickerungsanlagen zur Verfügung stehenden Flächen kann der Anteil versiegelter Flächen bestimmt werden, für welchen das Niederschlagswasser innerhalb des jeweiligen Gebietes vollumfänglich zur Versickerung gebracht werden kann (A GRZ II, 15%, siehe Tabelle 7 des Gutachtens). Die Differenz dieser zur gesamten versiegelten Fläche ist über ein Sickerbecken zu entwässern (A GRZ II, SB). Die resultierende Flächenbilanz ist der Tabelle 7 des Gutachtens zu entnehmen. Für die Herstellung eines Sickerbeckens stehen im Osten des Plangebietes potentiell ca. 0,7ha zur Verfügung. Diese Fläche befindet sich östlich des Waldgebietes und ist nahezu frei von Einzelbäumen. Gemäß Bemessung des zur Entwässerung von 219.613m² erforderlichen Versickerungsbeckens ergibt sich ein Flächenbedarf von ca. 4.500m² (Standort Bohrsondierungen BS11 & BS12, Ersatzkubatur 45 x 100m). Mit diesen Abmessungen und einer Böschung von 1:1 ist eine Gesamttiefe von 3,40m für die Aufnahme von Bemessungs- und Überflutungsvolumen erforderlich. Für eine Bewertung der qualitativen Eignung des Regenwassers zur Versickerung in das Grundwasser innerhalb einer Wasserschutzzone III (5 Gewässerpunkte) erfolgte die pauschale Vergabe von 8 Belastungspunkten für die Verschmutzung aus der Luft (Kategorie L4 wegen der Nähe zur Bundesstraße B5) und 12 Belastungspunkten für die Flächennutzung F3 (Überschlägige Bewertung der Gesamtheit aller zum Abfluss beitragenden Flächen. Eine differenzierte und an die tatsächliche Überbauung angelehnte Bewertung kann zu geringeren (z.B. durch Dachflächen) oder höheren (z.B. Stellflächen) Einstufungen führen. In der Gegenüberstellung von Gewässer- und Belastungspunkten ergibt sich eine Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers mit einem Durchgangswert von

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
			maximal $D = 0,25$ (siehe Anlage 4.6, „Anlage Sickerbecken“ des Gutachtens). Für die Mehrzahl der Sondergebiete ist für die Vorbehandlung in den Versickerungsanlagen eine 20cm starke Oberbodenschicht vorzusehen ($D = 0,20$). Lediglich in den Sondergebieten SO 4 und SO 7 ist aufgrund der höheren Flächenbelastung je m^2 Sickerfläche der Oberboden mit einer Mächtigkeit von 30cm vorzusehen ($D = 0,20$). Im Fall des Sickerbeckens ergibt sich für die Bedeckung mit einer Oberbodenschicht von 30cm ein Durchgangswert von $D = 0,45$, so dass eine ergänzende Vorbehandlung vom Typ D24c (Anlagen mit maximal $10m^3/(m^2/h)$ Oberflächenbeschickung, z.B. Klärteiche mit vorgeschaltetem Abschlagsbauwerk) oder Typ D25d (Anlagen mit Dauerstau und maximal $18m^3/(m^2/h)$ Oberflächenbeschickung, z.B. Absetzanlagen) erforderlich wird. Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan v. 23.04.2024 Trink- und Löschwasser: Gemäß der Aussagen des WAH ist es nicht gestattet, im Planbereich Brunnen sowohl für die Trinkwasserversorgung als auch für die Bereitstellung des Löschwassers zu bauen. Die Bevorratung des Löschwassers muss also über Zisternen oder sonstige Speicherbecken erfolgen. Womöglich ist ein gesonderter Objektschutz notwendig, sodass ein Volumen von $96 m^3$ Wasser für 2 h zur Verfügung gestellt werden sollte. Eine nähere Betrachtung zur Verortung und Betriebsführung (Füllung, Wartung etc.) dieser Bauwerke wird in den nächsten Planungsphasen vorgenommen. Planerisch wurden über das Gesamtgebiet 10 Löschwassersilos vorgesehen, 2 davon sind bereits vorhanden. Die Verortung berücksichtigt einen Wirkungsradius von 150 m. Niederschlagswasser: Das Niederschlagswasser wird im gesamten Geltungsbereich der Versickerung über die belebte Bodenzone zugeführt. Hierzu dienen die nicht überbaubaren Freiflächen im Gebiet. Im Bereich der Verkehrsanlagen werden Versickerungsmulden errichtet. Wasser, insbesondere solches, welches auf den Dachflächen der Gebäude anfällt, und nicht über angrenzende Freiflächen versickert werden kann, wird gesammelt und einer Versickerung über ein Versickerungsbecken zugeführt. Hierfür ist ein ca. $4.500m^2$ großes, unbefestigtes

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
			Sickerbecken östlich des Eichenwaldes herzustellen. Das Sickerbecken muss eine mindestens 30cm starke Oberbodenschicht aufweisen. Landesentwicklungsplan 2007: Das PG beiderseits des bestehenden Erlebnis-Dorfes weist eine wesentliche bauliche Vorprägung auf. Die oberirdischen Gebäude westlich des Erlebnis-Dorfes wurden zwar zurückgebaut, doch bestehen hier weiterhin unterirdische Bauwerke. Damit steht das Vorhaben nicht im Widerspruch zu G 5.10 Abs. 2, wonach Konversionsflächen außerhalb innerörtlicher Siedlungsgebiete mit hochwertigen Freiraumpotentialen oder ohne wesentlicher baulichen Vorprägung einer Freiraumnutzung zugeführt werden sollen. Flächennutzungsplan: Der wirksame FNP der Gemeinde Wustermark stellt den Bereich des vorliegenden vbBP als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Erholung, Freizeit und Sport“ sowie „Bildung, Kultur, Hotel“ dar. Die dargestellten Waldflächen und weiträumigen Grünlandnutzungen sind zudem mit dem Planzeichen „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ versehen. Weite Bereiche des ehemaligen Kasernengeländes liegen zudem in der Trinkwasserschutzzone III zweier Wasserschutzbereiche. Der FNP stellt das PG als Altlastenverdachtsfläche dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aus den Festsetzungen des Flächennutzungsplans entwickelbar. Hierzu fanden Vorabstimmungen mit dem Landkreis Havelland statt, der die Ziele des Masterplans grundsätzlich aus dem FNP entwickelbar einschätzt (Schreiben LK vom 14.12.2021). Schutzgut Fläche und Böden: Die nach der Bodenübersichtskarte (BÜK) des Landes Brandenburg zu erwartenden Böden kommen im PG größtenteils nicht vor. Grund hierfür ist die jahrzehntelange Überprägung des Gebietes durch die militärische und bauliche Nutzung. Der westliche Teil des PG wurde Mitte der 1990er Jahre entsiegelt. Eine Bodenentwicklung hat begonnen, doch aufgrund der langen Zeiträume, die es für eine Entwicklung natürlicher Bodentypen bedarf, sind keine natürlichen Verhältnisse gegeben. Zudem liegen teilweise noch unterirdische Bauwerke vor, die mit nur einer geringmächtigen Bodenschicht überdeckt sind.

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
			Der Bereich der Löwen-Adler-Kaserne wird seit einigen Jahre sukzessive beräumt. Hierdurch bedingt, ist die vollständige Überprägung des Bodens. Dabei ist zu beachten, dass große Teile des Kasernengeländes flächig mit Granitpflaster, Betonplatten und Gebäuden versiegelt waren bzw. noch immer sind. In diesen Bereichen war der Boden bereits vollständig entwertet. Naturnahe Bodenverhältnisse lassen sich lediglich für den Ostteil des PG, insbesondere im Eichenwald erwarten. Nach BÜK wird für diesen Teil ein Vorkommen von überwiegend Braunerden, z.T. lessiviert und verbreitet Fahlerde-Braunerden und Braunerde-Fahlerden aus Sand über Lehm, z.T. Moränencarbonatlehmsand ausgewiesen. Allerdings sind zumindest für den östlichen Teil des Waldes ebenfalls anthropogene Beeinträchtigungen zu erwarten. Luftbilder von 1953 und 1996 zeigen hier bauliche Veränderungen bzw. offene Bodenflächen. Die Teilflächen des PG, die innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne E 2 und E 29 Teil A liegen, befinden sich im Untersuchungsgebiet der „Altlastenerkundung zum Bebauungsgebiet Elstal I“ durch die Verkehrs- und Ingenieurbau Consult GmbH vom April 1993. Diese Untersuchungen wurden 1994 durch das gleiche Büro ergänzt. Im Jahr 2011 erfolgte eine erneute Beurteilung dieser Flächen durch die IHU Geologie und Analytik GmbH. Demnach stellte sich die untersuchte Fläche nach der Aufgabe der militärischen Nutzung als ungeordnetes, stark versiegeltes und mit Altlasten verunreinigtes Gebiet dar (insbesondere in den Bereichen der ehemaligen Tanklager und des Wasserwerkes Elstal). Die gesamten Flächen des Altlasten-Untersuchungsgebietes, die angrenzenden Bereiche und die umgebende Mauer wurden beräumt bzw. abgerissen. Es erfolgten Sanierungsmaßnahmen im Bereich des Wasserwerkes Elstal, im Tanklager und im Kfz-Technikbereich. Zur exemplarischen Überprüfung des Untergrundes im Bereich von früheren Kontaminationsverdachtsflächen wurden 2011 an 4 Standorten Kleinrammbohrungen abgeteuft. Dabei wurden weiterhin bestehende schädliche Verunreinigungen festgestellt. Die nachgewiesenen Schadstoffe entsprechen den früheren Nutzungen (Öllager, Tankstelle, etc.)

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
			Für das Gelände der Löwen-Adler-Kaserne wurde durch das Ingenieurbüro Döring GmbH (2017a) eine Gefährdungsabschätzung bezüglich Abfall und Altlasten auf der Grundlage vorliegender Altlastengutachten erstellt. Demnach wurden bei den Altlastenuntersuchungen 1992 und 2001 insbesondere im westlichen Teil der Kaserne mehrere Altlastenverdachtsflächen nachgewiesen. Vorrangig beinhalteten diese Bodenverunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), Aschen, Kohle, Fäkalien, Bauschutt und Müll. Hinzu kamen nutzungsspezifische Verunreinigungen an Tankstellen/Tanklager und Waschplätzen mit PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe), BTEX (leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe), LHKW (leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe). Grundwasser: Der Grundwasserspiegel des PG befindet sich in etwa zwischen der 30m und 31m NHN Isohypse. Die beiden Isohypsenlinien liegen sehr weit auseinander, was auf ein sehr geringes Gefälle hindeutet. Die Geländehöhen des PG betragen zwischen 36m und 5m NHN, wobei die höchsten im zentralen Bereich zu finden sind und das Gelände nach Osten und Westen auf die niedrigsten Werte abfällt. Hieraus ergeben sich Grundwasserflurabstände zwischen etwa 6m und 23m. Im Bereich der Löwen-Adler-Kaserne ist die Versickerungsfähigkeit deutlich gehemmt. Es kann angenommen werden, dass ein erheblicher Teil der Niederschläge von den versiegelten Flächen verdunstet (Evaporation). Die Grundwasserneubildungsrate ist entsprechend gemindert. Laut Wasserrahmenrichtlinien (WRRL) befindet sich das PG vollständig im Grundwasserkörper Untere Havel 4. Der mengenmäßige und chemische Zustand des Grundwasserkörpers wird gemäß des 3. Bewirtschaftungszeitraums nach WRRL als gut bewertet. In einer E-Mail vom 13.06.2023 teilte die Untere Wasserbehörde des Landkreises Havelland mit, dass „... die bestehenden Wasserrechte für die Wasserwerke Elstal und Radelandberg [...] derzeit geändert/aktualisiert (werden). Das Landesamt für Umwelt Brandenburg als obere Wasserbehörde ist für das Wasserwerk Elstal und der Landkreis Havelland als Untere Wasserbehörde für das Wasserwerk Radelandberg zuständig.

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
			[...] Das Gebiet des B-Plans Nr. E46 „Karls“ wird aller Voraussicht nach in den neufestgesetzten Trinkwasserschutzzonen III der Wasserwerke Elstal und Radelandberg bzw. in einem großen Wasserschutzgebiet "Elstal-Radelandberg" (großräumige Überschneidung der Trinkwasserschutzzonen III) liegen.“ Wie dargestellt, liegen für den westlich des bestehenden Erlebnis-Dorfes gelegenen Teil des PG Altlastennachweise vor. Bei den Untersuchungen 2011 erfolgte eine exemplarische Untersuchung von zwei Grundwassermessstellen. Die Untersuchungen zeigten keine Gütebeeinträchtigung des örtlichen Grundwasserleiters. Die Konzentrationen aller untersuchten Wasserinhaltsstoffe lag gemäß der textlichen Begründung zum Bebauungsplan E 29 Teil A deutlich unter den Geringfügigkeitschwellenwerten der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA GFS). Allerdings wurden Bodenverunreinigungen festgestellt, so dass eine potentielle Gefährdung für das Grundwasser anzunehmen ist Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung: Durch Becker (2018) wurde eine Einschätzung der Gefahrstoffsituation bei den Gebäuden des 1. Bauabschnittes für den Rückbau der Löwen-Adler-Kaserne erstellt. Im Ergebnis heißt es: „Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass in den untersuchten Gebäuden Gefahrstoffe im großen Umfang verbaut wurden.“ Aufgeführt werden teerhaltige Baustoffe bzw. Gebäudeteile, blei- und zinkchromathaltige Farben und Anstriche, Asbest, Dämmwolle (Künstliche Mineralfasern) und belastetes Altholz. Aufgrund der vergleichbaren Bauzeit und Nutzung der Gebäude im östlich angrenzenden 2. Bauabschnitt sind hier vergleichbare Belastungen zu erwarten. Eine unmittelbare Gefährdung für die Bevölkerung geht von den Gebäuden nicht aus. Bei den Rückbauarbeiten können jedoch schädliche Substanzen freigesetzt werden. Grünordnungsplan: Die Beseitigung der militärischen Hinterlassenschaften, insbesondere die Bergung und Beräumung von Munition, aber auch von Altlasten und baufälligen Gebäuden lassen einen Erhalt weiter Teile des Vegetationsbestandes nicht zu. Ausnahme hierzu bilden der Eichenwald im Osten des PG sowie die Gehölz- und Offenlandflächen

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
			südlich und östlich des im östlichen PG verlaufenden Radweges. Erhalten werden kann auch ein Teil des Waldes im westlichen Teil des PG. Berücksichtigung muss auch die angestrebte Nutzung der Fläche finden. Angestrebt wird eine Nachnutzung der Konversionsfläche als Erlebnis- und Erholungsgebiet, wie sie bereits im Flächennutzungsplan und im Teillandschaftsplan 2 ausgewiesen wird. Diese angestrebte Nutzung lässt eine nur auf naturschutzfachliche Ziele ausgerichtete Entwicklung nicht zu. Dennoch ist es das Ziel, die für den Planungsraum typischen Vegetationsformen, wie Trockenrasen, Besenginsterheiden, Gehölzflächen, markante Einzelbäume in direkter Nachbarschaft zu Gebäuden sowie im Kontrast hierzu offene Gras- und Staudenfluren bei der Gestaltung und Entwicklung des PG einzubeziehen bzw. neu zu begründen. Das im PG auftreffende Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone zu versickern. Dies beinhaltet insbesondere auch das Wasser, dass auf versiegelten Flächen oder Gebäuden aufkommt. Durch geeignete bauliche Vorrichtungen ist es entweder einer direkten Versickerung über unversiegelte, vegetationsbestandene Flächen zuzuführen oder es ist zu fassen und einem zu errichtenden Versickerungsbecken zuzuleiten. Ziel ist es, die Grundwasserneubildung im Gebiet zu erhalten. Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Fläche und Boden: In der Summe ergibt sich eine zulässige Überbauung auf 431.999m². Gemäß Maßgabe 17 aus dem Raumordnungsverfahren war zu prüfen, inwiefern eine vollständige Versiegelung bei der Überbauung vermieden werden kann. Hierfür stehen mehrere Möglichkeiten zur Verfügung. Für die Entwässerung der öffentlichen und privaten Straßen werden straßenbegleitend Mulden eingerichtet, die unversiegelt und vegetationsbestanden sind. Im vbBP wird die textliche Festsetzung aufgenommen, dass die Befestigung von Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen ist. Damit wird eine Vollversiegelung vermieden (Teilversiegelung). Die Stellplatzanlagen werden gemäß Festsetzung mit Bäumen begrünt. Zudem werden analog zu den Straßen Versickerungsmulden angelegt, die unversiegelt sind. Für die SO 8 und 11 wurde das Konzept der „Stege statt Wege“ aufgestellt und im vbBP textlich

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
			festgesetzt. Demnach sind die Erschließungswege der Ferienhäuser aus Holzstegen herzustellen, die einen Grasbewuchs unterhalb der Laufflächen zulassen. Gemäß Masterplan, der die Grundlage für den Vorhaben- und Entschließungsplan darstellt, sollen die Wegeverbindungen innerhalb der SO 8, 9, 11, 12 und 13 sowie in geringem Anteil im SO 5 mit wassergebundenen Wegedecken hergestellt werden. Solche Wege sind wasserdurchlässig und gelten somit als Teilversiegelung. Insbesondere in den intensiver genutzten zentralen SO werden großflächig Plätze, Promenaden und Erlebnisflächen angelegt. Um die Wirkungen auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser zu mindern, wurde die textliche Festsetzung getroffen, dass auf 25% dieser Flächen versickerungsfähiges Betonpflaster zu verwenden ist. Eine Nutzung wassergebundener Wegedecken ist aufgrund der hohen Belastung dieser Flächen nicht möglich. Die Nettovollversiegelung im PG beträgt unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen 377.700m² und konnte um über 5,4ha reduziert werden. Dieser planungsbedingten Vollversiegelung stehen umfangreiche bereits durchgeführte bzw. noch vorzunehmende Entsiegelungen aus dem Rückbau insbesondere der Löwen-Adler-Kaserne sowie der westlichen Fläche des PG gegenüber. In der Summe lässt sich für bereits zulässige bzw. sonstige vorhandene Versiegelungen und rückgebauten/rückzubauenden Versiegelungen eine Gesamtfläche von 305.408m² feststellen. Hieraus ergibt sich in der Gesamtbetrachtung eine planbedingte Mehrversiegelung auf 72.292m². Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser/Grundwasser: Mit der Beräumung der Löwen-Adler-Kaserne sowie der geplanten Bebauung des westlichen Plangebietes findet eine Beseitigung der Altlasten statt. Das Vorhaben trägt somit zur Vermeidung möglicher Grundwasserverunreinigungen bei. Anfallendes Niederschlagswasser soll weitgehend vor Ort zur Versickerung über die belebte Bodenzone gebracht werden. Hierfür stehen die Freiflächen sowie entlang der Straßen und auf den Stellplätzen anzulegenden Versickerungsmulden zur Verfügung. Dort, wo eine unmittelbare Versickerung nicht möglich ist,

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
			insbesondere auf den mit Gebäuden überbauten Flächen, bzw. im Starkregenfall, sieht das Entwässerungsgutachten (Dr. Marx Ingenieure, 2024) die Herstellung eines ca. 4.500m² großen Versickerungsbeckens östlich des Eichenwaldes vor. Wie den Ausführungen zu entnehmen ist, kommt es trotz mehrerer Festsetzungen zur Verringerung des Versiegelungsgrades durch die Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbefestigungen insgesamt zu einer Mehrversiegelung gegenüber dem Ist-Zustand. Durch das Ingenieurbüro HSW (2024) wurde geprüft, inwiefern sich die Planung auf den Grundwasserkörper und auf die Trinkwasserschutzgebiete der Wasserwerke Radelandberg und Elstal auswirken können. Zu den Ergebnissen des Hydrologischen Gutachtens siehe oben. Außerdem fügt HSW an: „Um der besonderen Sensibilität der Wasserfassung Radelandberg Rechnung zu tragen, wird seitens des Gutachters empfohlen, ein Grundwasser-/Oberflächenwasser-Monitoring vor, während und zeitlich begrenzt nach der Bauphase durchzuführen. Zu diesem Zweck sollten Grundwassermessstellen in den Anstrom- und Abstrombereich des zukünftigen Baufeldes installiert werden. Dabei sind auch die durch die Baumaßnahmen möglicherweise mobilisierbaren (Schad-) Stoffe zu erfassen und zu bewerten. Ihr Eindringen in den Zustrom zur Trinkwasserfassung ist wirksam zu unterbinden. Nach § 27 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) muss für alle Oberflächengewässer ein guter Gewässerzustand erreicht werden, der die Teilkomponenten eines guten chemischen und eines guten ökologischen Zustands umfasst (sog. Verbesserungsgebot). Bei Grundwasserkörpern gilt nach § 47 WHG zusätzlich, den guten qualitativen und mengenmäßigen Zustand zu gewährleisten. [...]. Sowohl für Oberflächengewässer als auch für Grundwasserkörper ist nach § 27 und § 47 WHG gleichzeitig eine Verschlechterung zu vermeiden (sog. Verschlechterungsverbot). Die geplanten Maßnahmen am Standort Elstal stehen somit sowohl dem Verbesserungsgebot als auch dem Verschlechterungsverbot gemäß Wasserrahmenrichtlinie nicht entgegen.“ Vermeidungsmaßnahmen: VM1, VM3, VM4, VM5, VA1, VP-V1, VP-V2 Maßnahmen zum Ausgleich innerhalb des Plangebietes: A1 bis A7

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
			Hinweise zur Überwachung (Monitoring): Im Rahmen der Hydrogeologischen Stellungnahme (HSW, 2024) wird ein Grundwasser-/Oberflächenwasser-Monitoring während und zeitlich begrenzt nach der Bauphase empfohlen. Hierzu sollten Grundwassermessstellen in den Anstrom- und Abstrombereich des zukünftigen Baufeldes installiert werden. Dabei sind auch die durch die Baumaßnahmen möglicherweise mobilisierbaren (Schad-)Stoffe zu erfassen und zu bewerten. Ihr Eindringen in den Zustrom zur Trinkwasserfassung ist wirksam zu unterbinden. Fazit der Abwägung Innerhalb des Bebauungsplans wurde, wie in der obigen Ausführung zu lesen, hinreichend auf die in der Stellungnahme aufgeführten Punkte eingegangen. Die Ergebnisse der benannten Gutachten stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg ebenso wie die untere Wasserbehörde des Landkreises Havelland gehen mit den Darstellungen in den Gutachten sowie in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und mit dem Umgang im Bebauungsplan (Festsetzungen, Vermeidungsmaßnahmen) in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag konform. Hierzu wurden von beiden Behörden im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB keine Einwände vorgebracht. Darüber hinaus wird der Durchführungsvertrag sowie auch die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan redaktionell ergänzt: Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Umsetzung der Maßnahmen zur Niederschlagsversickerung gemäß Entwässerungsgutachten der Marx Ingenieure GmbH vom 15.03.2024 und Grundwasserschonung gemäß hydrogeologischer Stellungnahme des HSW Ingenieurbüros vom 13.02.2024 und ermöglicht dem Wasser- und Abwasserverband Havelland die Einrichtung von Grundwassermessstellen zur Durchführung eines Monitorings zur Prüfung einer Gefährdung der Trinkwassergewinnung im direkten An- und Abstrom der Altlastenverdachtsflächen. Mit E-Mail vom 05.09.2024 bestätigt der WAH (Wasser- und Abwasserverband „Havelland“) der Vorhabensträgerin, dass, auf Grundlage der vorgelegten Planungen in Verbindung mit den getroffenen Abstimmungen vom

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
			06.08.2024, der Erschließungsvertrag abgeschlossen werden kann. Die Planung wird nicht geändert.
		Im Konzept der Medienerschließung (Bearbeitungsstand November 2023) werden auf Seite 9 die Trinkwasserschutzgebiete zeichnerisch dargestellt. Die dort enthaltenen Darstellungen und räumlichen Ausdehnungen der Trinkwasserschutzgebiete entsprechen nicht dem aktuellen Planungsstand. Der Verband hatte in seiner ersten Stellungnahme hierzu Ihnen die Ausweisung der Trinkwasserschutzgebiete mit der neuen und derzeit in Betrieb befindlichen Rohwasserfassung überreicht. Die Schutzzone, die Lage der Brunnen, die Trinkwasserschutzzone II und die Trinkwasserschutzzone III sind in der zeichnerischen Darstellung auf Seite 9 zu aktualisieren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die verwendete Unterlage wurde durch den Stellungnehmer übergeben. Die aktuelle Fassung wurde zur Kenntnis genommen und die entsprechenden Teile (Kurzbericht + Anlage 1) ausgetauscht. Diese liegen unsere Zuarbeit als Anlage bei. Die Planung wird nicht geändert.
		Die Belange der öffentlichen Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung beschreibt der Vorhabenträger in den ausge-reichten Unterlagen im Wesentlichen im Konzept der Medienerschließung. Diese befassen sich im Wesentlichen mit den Kapazitäten der übergeordneten Anlagen, sowie mit ersten planerischen Ansätzen. Wie dem Konzept der Medienerschließung (Bearbeitungsstand November 2023) zu entnehmen ist, gliedert sich die Erweiterung des Karls Erlebnisdorf in vier Bauabschnitte. Der erste Bauabschnitt soll eine Erweiterung in den Jahren 2024 bis 2026 erfahren. Für den zweiten bis vierten Bauabschnitt ist eine Erweiterung in 2028 bis über das Jahr 2030, hinaus geplant. Der Verband hat sich dahingehend mit der Ausarbeitung fachlich befasst und möchte Ihnen folgende Mitteilungen dazu machen:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.
		1. Mengenbilanz Trink- und Schmutzwasser für Karls Erlebnisdorf im Jahr 2023 Basierend auf den Angaben der Verbrauchabrechnung im Jahr 2023 wurde ein Trinkwasserbedarf von insgesamt 20.361m ³ /a für die bisher erschlossenen Grundstücke im Karls Erlebnisdorf festgestellt. Davon wurde im Spitzenmonat August ein Verbrauch von 2.957m ³ /	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Das Medienkonzept wird von PST fortgeschrieben. Die Planung wird nicht geändert.

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung												
		Monat gemessen. Das macht einen Anteil von ca. 14,5% am gesamten Jahrestrinkwasserbedarf aus. Der maximal tägliche Trinkwasserbedarf bemisst sich in diesem Monat mit 98m³/d. Die Schmutzwassermenge inkl. Fremdwasseraufkommen wurde am vorhandenen Pumpwerk mit 14.773m³/a gemessen. Das maximale Schmutzwasseraufkommen war ebenso im Monat August mit 2.158m³ gegeben. Dies entspricht einen Jahresanteil von 14,6%. Das maximal tägliche Schmutzwasseraufkommen wurde mit 72m³/d festgestellt. Das Schmutzwasserpumpwerk benötigt in Gesamtheit 260 Schaltspiele/d der Pumpen (pro Pumpe 130 Schaltspiele/d).													
		2. Erweiterung des Erlebnisdorfs in den Jahren 2024 bis 2026 Die Erweiterung des Erlebnisdorfs in den Jahren 2024 bis 2026 wurde vom Vorhabenträger mit dem Bau von Wohnungen für das Betriebspersonal und einer Erweiterungsfläche „Bibi & Tina“ benannt. Der zusätzliche Trinkwasserbedarf macht gemäß Planungsbüro PST einen zusätzlichen Bedarf von 28.870m³/a aus. Dies würde zusätzlich eine max. Monatsmenge Schmutzwasser von 4.186m³ (entspricht 14,5%) bzw. eine max. Tagesmenge von 139m³/d rechnerisch ergeben. Für das Schmutzwasseraufkommen im Vergleich zum bereits vorhandenen Anlagenbestand und der vorhandenen Ver- und Entsorgungssituation würde sich eine zusätzliche Jahresmenge von 20.786m³/a berechnen. Im Vergleich zum Jahr 2023 macht das monatlich in der Spitze eine zusätzliche Menge von 3.034m³ bzw. eine zusätzliche Tagesmenge von 101 m³/d aus. <table><tr><td>max. Tagesmenge</td><td>Trinkwasser (m³/d)</td><td>Schmutzwasser (m³/d)</td></tr><tr><td>Jahr 2023</td><td>98</td><td>72</td></tr><tr><td>Erweiterung 2024/26</td><td>139</td><td>101</td></tr><tr><td>gesamt</td><td>237</td><td>173</td></tr></table> Im Fazit zur Beurteilung der Erschließung Trink- und Schmutzwasser für den 1. BA (Zeitraum 2024-2026) lässt sich feststellen, dass zur	max. Tagesmenge	Trinkwasser (m³/d)	Schmutzwasser (m³/d)	Jahr 2023	98	72	Erweiterung 2024/26	139	101	gesamt	237	173	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Vorhabenträgerin wird bezüglich der Hinweise informiert. Die Hinweise sind Gegenstand nachrangiger Planungs- bzw. Genehmigungsverfahren. Mit E-Mail vom 05.09.2024 bestätigt der WAH (Wasser- und Abwasserverband „Havel-land“) der Vorhabensträgerin, dass, auf Grundlage der vorgelegten Planungen in Verbindung mit den getroffenen Abstimmungen vom 06.08.2024, der Erschließungsvertrag abgeschlossen werden kann. Das Medienkonzept wird von PST fortgeschrieben. Die Planung wird nicht geändert.
max. Tagesmenge	Trinkwasser (m³/d)	Schmutzwasser (m³/d)													
Jahr 2023	98	72													
Erweiterung 2024/26	139	101													
gesamt	237	173													

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		Abdeckung des zusätzlichen Trinkwasserbedarfs (siehe o.g. Zahlen) kein Handlungsbedarf hinsichtlich der Erweiterung von übergeordneten Trinkwasserversorgungsanlagen besteht. Mit dem vorhandenen Anlagenbestand kann die Trinkwasserversorgung abgedeckt werden. Das vorhandene Pumpwerk kann das zusätzliche Schmutzwasseraufkommen hydraulisch nicht hinreichend bewältigen. Das vorhandene Stauvolumen im Pumpwerk ist zu gering bemessen. Im Vorschacht des Schmutzwasserpumpwerkes ist ein Mazerator installiert, welcher zur Konfektionierung der anfallenden Wässer beiträgt. Der Mazerator darf dahingehend keine Überstauung erfahren. Planerisch sind speziell für den Teil Schmutzwasser geeignete Ausarbeitungen zu erstellen, mit welchen folglich durch geeignete bauliche Maßnahmen eine Pufferung der anfallenden Wässer ermöglicht wird. Es besteht u.a. die Möglichkeit einer Vergrößerung des Sammelraum für das Pumpwerk oder den Bau eines separaten Zwischenspeicher. Die Maßnahmen sind mit dem Verband fachlich abzustimmen.	
		3. Erweiterung Im Erlebnisdorf im Zeitraum 2028 bis 2030 Der Vorhabenträger zeigt an, dass für die Erweiterung im zweiten bis vierten Bauabschnitt ein zusätzlicher Trinkwasserbedarf von 156.027m³/a besteht. Daraus berechnet das Planungsbüro PST folglich einen jährlichen Gesamttrinkwasserbedarf mit 208.304m³* und einen Spitzenbedarf von 1.750m³/d* bzw. 437m³/h*. Beim Schmutzwasser stellt sich vergleichsweise die Situation so dar, dass sich laut Büro PST ein jährliches Schmutzwasseraufkommen von 135.397m³/a* sowie eine maximale Tagesmenge von 1.137m³/d ergibt. Die letztgenannte Zahl wurde vergleichsweise basierend auf der prozentualen Verteilung der bisher vorliegenden Wertangaben für die Ver- und Entsorgungssituation im Erlebnisdorf ermittelt. Laut Büro PST entspricht das Schmutzwasseraufkommen ca. 65% vom Trinkwasserjahresverbrauch.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Vorhabenträgerin wird bezüglich der Hinweise informiert. Die Hinweise sind Gegenstand nachrangiger Planungs- bzw. Genehmigungsverfahren. Mit E-Mail vom 05.09.2024 bestätigt der WAH (Wasser- und Abwasserverband „Havel-land“) der Vorhabensträgerin, dass, auf Grundlage der vorgelegten Planungen in Verbindung mit den getroffenen Abstimmungen vom 06.08.2024, der Erschließungsvertrag abgeschlossen werden kann. Das Medienkonzept wird von PST fortgeschrieben. Die Planung wird nicht geändert.

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung															
		<table><tr><td>max. Tagesmenge</td><td>Trinkwasser (m³/d)</td><td>Schmutzwasser (m³/d)</td></tr><tr><td>Jahr 2023</td><td>98</td><td>72</td></tr><tr><td>Erweiterung 2024/26</td><td>139</td><td>101</td></tr><tr><td>Erweiterung 2028/30</td><td>1.513</td><td>964</td></tr><tr><td>gesamt</td><td>1.750*</td><td>1.137*</td></tr></table> *Angaben aus der Ausarbeitung des Büro PST	max. Tagesmenge	Trinkwasser (m³/d)	Schmutzwasser (m³/d)	Jahr 2023	98	72	Erweiterung 2024/26	139	101	Erweiterung 2028/30	1.513	964	gesamt	1.750*	1.137*	
max. Tagesmenge	Trinkwasser (m³/d)	Schmutzwasser (m³/d)																
Jahr 2023	98	72																
Erweiterung 2024/26	139	101																
Erweiterung 2028/30	1.513	964																
gesamt	1.750*	1.137*																
		Als Fazit lassen sich folgende Schwerpunkte hervorheben. Erschließung Trinkwasser: Zur Abdeckung der monatlichen und täglichen Spitzen reicht das vorhandene Versorgungssystem nicht mehr aus. Seitens des Objektplaners wurde angezeigt, dass im Spitzenfall 1.750m³/d bzw. 437m³/h nach Realisierung aller vier Bauabschnitte erforderlich sind. Die vorhandene Technik der Wasserwerke Elstal und Radelandberg können diese Mengenangaben im Spitzenlastfall aus dem laufenden Betrieb nicht mehr bewältigen. Alternative Lösungsansätzen stellen die Erweiterung der Wasserwerke selbst (übergeordnete Anlagen) und/ oder der Bau eines separaten Wasserbehälters dar, welcher unterstützend in die Spitzenlastversorgung eingreift. Das Fassungsvermögen eines derartigen Behälters dürfte mindestens mit 800 bis 1.000m³ anzunehmen sein. Diese Annahme ist durch geeignete hydraulische Nachberechnungen zu verifizieren. Die zuständige Behörde ist an den Planungen zur Anpassung von übergeordneten Wasserversorgungsanlagen und deren Genehmigungen zu beteiligen. Erschließung Schmutzwasser: Die mit einer Erweiterung in den Bauabschnitten zwei bis vier folglich entstehenden Spitzen zum Schmutzwasseraufkommen mit 1.137m³/d können über das vorhandene Pumpwerk nicht mehr hydraulisch bewältigt werden. Nach Einschätzung des Verbandes ist der Neubau eines Schmutzwasserpumpwerkes mit einem gehobenen Automatisierungsgrad (angepasste Sammelraumgröße zur Pufferung von Zulaufspitzen, Prozessleittechnik, FU-Steuerung der Pumpen) erforderlich. Als Lösungsansatz ist das Schmutzwasserpumpwerk so zu konzipieren, welches im Zeitraum 6:00-21:00 Uhr (15 Stunden) eine	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Vorhabenträgerin wird bezüglich der Hinweise informiert. Die Hinweise sind Gegenstand nachrangiger Planungs- bzw. Genehmigungsverfahren. Am 06.08.2024 fand eine weiterführende Abstimmung zwischen WAH, Karls und PST statt. Dem Konzept konnte durch das WAH zugestimmt werden. Das Protokoll vom 07.08.2024 liegt vor. Mit E-Mail vom 05.09.2024 bestätigt der WAH (Wasser- und Abwasserverband „Havelland“) der Vorhabenträgerin, dass, auf Grundlage der vorgelegten Planungen in Verbindung mit den getroffenen Abstimmungen vom 06.08.2024, der Erschließungsvertrag abgeschlossen werden kann. Das Medienkonzept wird von PST fortgeschrieben. Die Planung wird nicht geändert.															

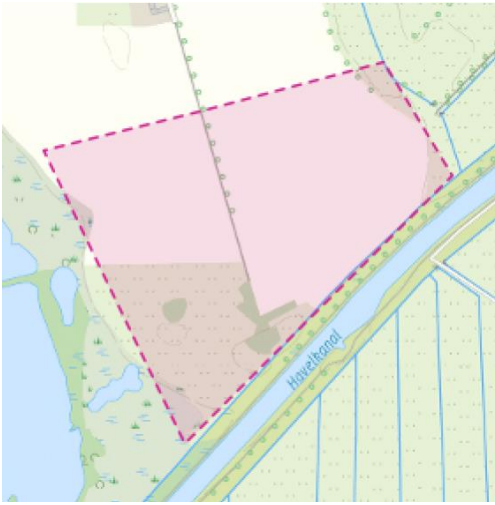
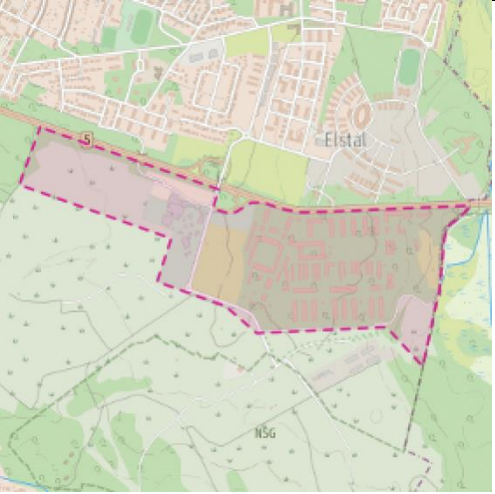
lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		Schmutzwasserableitung mit 30m ³ /h ermöglicht. In den Nachtstunden von 21:00-06:00 Uhr (9 Stunden) wäre die Ableitung von max. 80m ³ /h möglich. Außerdem bedarf es einer Anpassung der Sammelraumgröße am Hauptpumpwerk Wustermark. Die Maßnahmen sind mit einer qualifizierten Objektplanung zu konzipieren, welche mit dem Verband fachlich abzustimmen ist. Auch hier bedarf es einer Zustimmung der zuständigen Genehmigungsbehörden.	
		Die vorgenannten Maßnahmen und deren dazugehörenden Objektplanungen für die übergeordneten Trink- und Schmutzwasseranlagen bilden gleichzeitig eine Grundlage und Bestandteil einer zwischen Vorhabenträger und Verband abzuschließenden vertraglichen Vereinbarung (Erschließungsvertrag). Ich schlage vor, dass für die Erweiterung im ersten Abschnitt und die Erweiterungen im zweiten bis vierten Abschnitt jeweils eine gesonderte vertragliche Vereinbarung abgeschlossen wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Die Vorhabenträgerin wird bezüglich des Hinweises informiert. Der Hinweis ist Gegenstand nachrangiger Planungs- bzw. Genehmigungsverfahren bzw. vertraglicher Vereinbarungen. Mit E-Mail vom 05.09.2024 bestätigt der WAH (Wasser- und Abwasserverband „Havelland“) der Vorhabensträgerin, dass, auf Grundlage der vorgelegten Planungen in Verbindung mit den getroffenen Abstimmungen vom 06.08.2024, der Erschließungsvertrag abgeschlossen werden kann. Das Medienkonzept wird von PST fortgeschrieben. Auf das vorangegangene Abwägungsergebnis wird verwiesen. Die Planung wird nicht geändert.
14	Wasser- und Bodenverband "Großer Havelländischer Hauptkanal – Havelkanal – Havelseen“ („GHHK – HK – HS“) Schreiben vom 29.05.2024	Nach Durchsicht der Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 46 -Karls- Gemeinde Wustermark OT Elstal, teilt der Wasser- und Bodenverband mit, dass dadurch, gleichlautend zur Stellungnahme vom 02.05.2023, keine Belange des Wasser- und Bodenverbandes betroffen werden.	Die Planung wird nicht geändert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung.
15	E.DIS Netz GmbH Schreiben vom 27.05.2024	Grundsätzliche Zustimmung zum Vorhaben. Da keine Belange der E.DIS betroffen sind, bestehen seitens der E.DIS keine Einwenden. Wir bitten jedoch um Berücksichtigung nachfolgender Hinweise.	Die Planung wird nicht geändert.

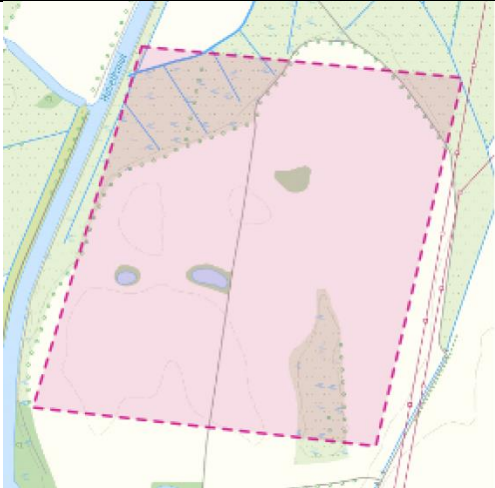
lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens. Als Anlage übersenden die E.DIS Ihnen daher Planunterlagen mit ihrem Anlagenbestand. Diese Unterlage dient nur als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten. E.DIS bittet, ihren Anlagenbestand bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Eventuell notwendige Änderungen an den Anlagen, insbesondere im Bereich der jetzigen Straße „Zur Döberitzer Heide“, bittet E.DIS rechtzeitig mit ihnen abzustimmen. Für die Erschließung der neuentstehenden Bebauung mit Elektroenergie ist ein Ausbau des vorhandenen Versorgungsnetzes notwendig. Genaue Aussagen zu Art und Umfang des Netzausbaues können erst nach Vorliegen konkreter Bedarfsanmeldungen im Zuge der Erschließungsplanung ermittelt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Die Vorhabenträgerin wird bezüglich des Hinweises informiert. Der Hinweis ist Gegenstand nachrangiger Planungs- bzw. Genehmigungsverfahren. Die Planung wird nicht geändert.
		Diese Zustimmung beinhaltet jedoch noch keine Zusage zum Anschluss möglicher Erzeugungsanlagen an unser Versorgungsnetz, da hierzu eine vertragliche Vereinbarung mit dem Investor in Ergebnis einer netztechnischen Prüfung erforderlich ist, welche nach Antragstellung in einem gesonderten Verfahren durch unsere zuständigen Fachabteilungen, durchgeführt wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Die Vorhabenträgerin wird bezüglich des Hinweises informiert. Der Hinweis ist Gegenstand nachrangiger Planungs- bzw. Genehmigungsverfahren. Die Planung wird nicht geändert.
16	50Hertz Transmission GmbH Schreiben vom 24.05.2024	Nach Prüfung der Unterlagen teilt die 50Hertz Transmission GmbH mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z.B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind. Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung äußert die 50Hertz Transmission GmbH als Leitungsbetreiber nicht. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.	Die Planung wird nicht geändert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		Hinweis zur Digitalisierung: Für eine effiziente Identifizierung der (Nicht-)Betroffenheit bittet die 50Hertz Transmission GmbH bei künftigen Beteiligungen nach Möglichkeit um Übersendung der Plangebietsfläche(n) in einem standardisierten und georeferenzierten Geodaten austauschformat (vorzugsweise Shapefiles oder kml-Datei).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.
17	WGI-Westfälische Gesellschaft für Geoinformation und Ingenieurleistung mbH Schreiben vom 28.05.2024	Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Verantwortung auch namens und im Auftrag der GASAG AG, der GASAG Solution Plus GmbH (GSP), der EMB Energie Brandenburg GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf Gas mbH & Co.KG, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH, der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG, der Stadtwerke Forst GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH und der Gasversorgung Zehdenick GmbH. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen. Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit	Die Planung wird nicht geändert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Die Vorhabenträgerin wird bezüglich des Hinweises informiert. Der Hinweis ist Gegenstand nachrangiger Planungs- bzw. Genehmigungsverfahren. Die Planung wird nicht geändert.

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Nach Ausgabe ist die Maßstabsgenauigkeit nachzuprüfen. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten. Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.	
		Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung für alle laut Planwerk betroffenen Anlagen zu beachten und noch folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten: Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Vorhabenträgerin wird bezüglich des Hinweises informiert. Der Hinweis ist Gegenstand nachrangiger Planungs- bzw. Genehmigungsverfahren. Die Planung wird nicht geändert.

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss. Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.	
18	GDMcom GmbH Schreiben vom 29.05.2024	Bezugnehmend auf die Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber: · Erdgasspeicher Peissen GmbH nicht betroffen · Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) nicht betroffen · ONTRAS Gastransport GmbH nicht betroffen · VNG Gasspeicher GmbH betroffen Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind! Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.	Die Planung wird nicht geändert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		 UGS Ketzin betroffen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.
		 Elstal nicht betroffen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		 Friedland nicht betroffen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.
		 Dyrotz nicht betroffen · ONTRAS Gastransport GmbH · Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung						
		· Erdgasspeicher Peissen GmbH							
		Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben. Weitere Anlagenbetreiber: Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Vorhabenträgerin wird bezüglich des Hinweises informiert. Der Hinweis ist Gegenstand nachrangiger Planungs- bzw. Genehmigungsverfahren. Die Planung wird nicht geändert.						
		Die „Maßnahmenfläche 2 für die Maßnahme C2“ nördlich des Havelkanals befindet sich im Bereich des UGS Ketzin (siehe beigefügter Übersichtskarte). <table><tr><th>Anlagentyp</th><th>Anlagenkennzeichen</th><th>Zuständig</th></tr><tr><td>Untergrundspeicher (UGS)</td><td>UGS Ketzin (stillgelegt)</td><td>VNG Gasspeicher GmbH UGS Ketzin</td></tr></table> Für die weiteren angefragten Flächen, einschließlich des Geltungsgebietes des B-Planes, liegen keine Betroffenheiten vor.	Anlagentyp	Anlagenkennzeichen	Zuständig	Untergrundspeicher (UGS)	UGS Ketzin (stillgelegt)	VNG Gasspeicher GmbH UGS Ketzin	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.
		Anlagentyp	Anlagenkennzeichen	Zuständig					
Untergrundspeicher (UGS)	UGS Ketzin (stillgelegt)	VNG Gasspeicher GmbH UGS Ketzin							
Wir haben grundsätzlich keine Einwände gegen Ihr Vorhaben. Die Umsetzung der Aufforstungsmaßnahmen für die „Maßnahmenfläche 2 für die Maßnahme C2“ sind über das BIL-Portal mit VNG Gasspeicher abzustimmen (BIL-Portal (https://portal.bil-leitungsauskunft.de/login)). Nach Abschluss des Verfahrens ist uns der Beschluss zu übergeben	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.								
19	Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 21.06.2024	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung die Telekom wie folgt Stellung:	Die Planung wird nicht geändert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung.						

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		Zur o.a. Planung hat die Telekom bereits mit Schreiben PTI 32, B1, vom 26.04.2023 Stellung genommen. Die Anregungen und Belange sind ausreichend berücksichtigt worden. Benötigen Sie noch weitergehende Informationen oder haben Sie Fragen, dann senden Sie uns eine E-Mail an „Planauskunft_brandenburg@telekom.de“.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung.
21	Land Brandenburg Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Schreiben vom 10.06.2024	Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für bergbauliche und geologische Belange äußert sich das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zu o. g. Planung/Vorhaben wie folgt: Stellungnahme Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung. 1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können: Keine. 2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands: Keine. 3. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan:Geologie: Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden. Außerdem weist das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§ 8ff Gesetz zur staatlichen geologischen	Die Planung wird nicht geändert. Keine Betroffenheit. Keine Einwendungen. Keine beabsichtigten Planungen und Maßnahmen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)).	
22	Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung; Dienstsitz Groß Gliencke Schreiben vom 28.05.2024	Das Planungsgebiet ist weder von punktuellen Bodenordnungsmaßnahmen nach § 64 LwAnpG noch von großflächigen Bodenordnungsverfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz betroffen. Es liegen auch keine entsprechenden Anträge vor.	Die Planung wird nicht geändert. Keine Betroffenheit.
23	Industrie- und Handelskammer Potsdam IHK Schreiben vom 27.06.2024	Von Seiten der Industrie- und Handelskammer Potsdam wird wie folgt Stellung genommen: Dem Planverfahren liegt ein Masterplan zugrunde, welcher vom Grundstückseigentümer nach den Vorgaben des Durchführungsvertrages realisiert werden soll. Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Der Vorhabenstandort befindet sich im Ortsteil Elstal der Gemeinde Wustermark (Landkreis Havelland), rund 8km westlich der Metropole Berlin (Landesgrenze). Die nächstgelegenen Mittelzentren sind die Städte Falkensee in einer Entfernung von rund 7 km und Nauen in einer Entfernung von rund 12 km. Nachbargemeinden sind die Stadt Nauen, die Gemeinde Brieselang und die Stadt Falkensee im Norden, die Gemeinde Dallgow-Döberitz im Osten, die Landeshauptstadt Potsdam im Süden sowie die Stadt Ketzin (Havel) im Westen. Die Entfernung zum Stadtzentrum der Landeshauptstadt Potsdam beträgt rund 16 km. Aufgrund der positiven Entwicklung des Unternehmens „Karls Erlebnis-Dorf“ am Standort Elstal und der steigenden Nachfrage nach Inlandsreisen und Erlebnistourismus wird von Seiten des Betreibers eine Erweiterung des Erlebnis-Dorfes und die Errichtung	Die Planung wird nicht geändert. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen . Sie haben keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		eines Ferienresorts angestrebt. Das Vorhaben umfasst die Erweiterung des bestehenden Erlebnis-Dorfes und die Errichtung eines Ferienresorts. Das geplante Ferienresort ist dabei funktional und ökonomisch eng mit der geplanten Erweiterung des Erlebnis-Dorfes verbunden. Die Erweiterung und die Errichtung des aus Erlebnis- Dorf und Ferienresort bestehenden Freizeitparks sollen nachfrageorientiert erfolgen. Seit dem Abzug der Sowjetischen Truppen im Jahr 1992 wurde der ehemals militärische Standort nicht mehr genutzt und lag brach. Eine Nachnutzung durch die Bundeswehr wurde verworfen, da die Beseitigung der Altlasten innerhalb des Plangebiets als wirtschaftlich nicht tragbar eingestuft wurde. Mit den östlich gelegenen und langjährig brachliegenden Konversionsflächen der ehemaligen Löwen-Adler-Kaserne sowie den westlich und östlich angrenzenden städtebaulichen Brachflächen bietet sich ein Potential zur Erweiterung und Weiterentwicklung des bestehenden Freizeitparks. Die Erweiterungsflächen wurden 2016 und 2017 vom Betreiber der Karls Erlebnis-Dörfer erworben. Die Flächengröße des Vorhabens einschließlich der Bestandsflächen beträgt insgesamt rund 78,4ha. Die Wiedernutzung, Entwicklung und Sanierung von rund 80ha Konversionsfläche in verkehrsgünstiger und berlinnaher Lage wird von der IHK Potsdam ausdrücklich begrüßt. Das Vorhaben fügt sich nach Einschätzung der IHK grundsätzlich in das kommunale Gefüge ein und bringt einen großen wirtschaftlichen Nutzen für die gesamte Region. Unter den Aspekten Klimaschutz, Nachhaltigkeit und Flächenverbrauch ist das Projekt als vorbildlich zu bezeichnen. Der effiziente Umgang mit Fläche ist, insbesondere aufgrund der hohen Flächen-nachfrage im Berliner Umland, von großer Bedeutung und in diesem Fall richtungsweisend. Das Projekt wird die Wirtschaftsstruktur der Gemeinde Wustermark weiter diversifizieren und die wirtschaftliche Basis der Kommune nachhaltig stärken.	Begrüßung der Planung. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie haben keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		Im Folgenden werden die Aspekte Einzelhandel, Tourismus und Verkehr des vorhabenbezogenen B-Plans umfassender bewertet:	
		Einzelhandel Im Rahmen der Planung ist eine Erweiterung der einzelhandelsbezogenen Verkaufsfläche von derzeit ca. 1.500qm VK auf künftig ca. 8.500qm VK vorgesehen. Die IHK Potsdam hat in der Stellungnahme vom 28.06.2023 bereits Stellung zum Vorentwurf des Bebauungsplans bezogen, in dem auf die Genese des Projektes und die planungsrechtlichen Prozesse eingegangen wurde, so dass dieser Aspekt nicht weiter kommentiert wird. Die IHK Potsdam hat in der damaligen Stellungnahme eine Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens angeregt, wofür die Erhebungsdaten der landesweiten Einzelhandelserfassung von der IHK Potsdam zur Verfügung gestellt wurden. Im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens werden die Umverteilungswirkungen dargelegt und die sortimentsbezogenen Planungen konkretisiert, was auch eine Maßgabe aus der landesplanerischen Prüfung darstellt. Dem wurde mit dem aktuellen Einzelhandelsgutachten der BBE Handelsberatung vom 23.04.2024 Rechnung getragen, was die IHK positiv bewertet und eine von der IHK gewünscht aktuelle Beurteilungsgrundlage darstellt. Offene Fragestellungen der IHK zu den einzelhandelsrelevanten Planungen bezogen sich im Wesentlichen auf die genaue Sortimentszusammensetzung und den für die jeweiligen Sortimente vorgesehenen Verkaufsflächenengrößen. Da es sich zweifellos nicht um eine herkömmliche Einzelhandelsnutzung handelt, sondern in eine touristische Destination eingefasst ist, ist auch die Charakteristik des Einzelhandelsangebotes von Belang, um die Auswirkungen auf die städtebaulichen schützenswerten Bereiche der umliegenden Kommunen beurteilen zu können. Gemäß den zugeleiteten Planungsunterlagen gestaltet sich die Gliederung der Einzelhandelsflächen wie folgt nach „Manufakturen“, „Themenshops“ und „Reisebedarfsverkaufsflächen“. Die Manufaktur-Verkaufsflächen erhöhen sich von gegenwärtig ca. 400qm auf zukünftig 5.000qm und bilden den eindeutigen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Die Vorhabenträgerin wird bezüglich des Hinweises informiert. Die Planung wird nicht geändert.

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		Angebotsschwerpunkt. Für die Themenshops ist eine Erweiterung von aktuell ca. 1.100qm auf zukünftig 3.200qm sowie ein Angebot von Reisebedarfsverkaufsflächen auf ca. 300qm Verkaufsfläche vorgesehen. Die Angebotscharakteristik, der bei Karls angebotenen Waren, setzt sich klar vom herkömmlichen Einzelhandel mit Versorgungsschwerpunkt ab und weist einen erlebnisorientierten Schwerpunkt auf. Dies äußert sich u.a. dadurch, dass die Waren selbst produziert werden, ein eigenes themenbezogenes Branding aufweisen oder einen übergeordneten Themenbezug zu Karls aufweisen. Hervorzuheben ist, dass die Schaffung der zusätzlichen Verkaufsflächen an die Realisierung der Gesamtplanung bzw. an den schrittweisen Ausbau der Bettenzahl bis zu maximal 4.000 Betten in der Endausbaustufe geknüpft ist. Dieser Umstand wird von der IHK Potsdam ausdrücklich begrüßt und beugt der Schaffung überschüssiger Verkaufsflächen vor. Gemäß den vorliegenden Planungsunterlagen verteilen sich die vorgesehenen Verkaufsflächen in Form von Clustern auf die einzeln ausgewiesenen Sondergebiete mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten, wie z.B. Beherbergung, Themenhotel etc., so dass nicht der Charakter eines Einzelhandelsbetriebes mit 8.500qm Verkaufsfläche vorliegt. Mit dem vorliegenden Einzelhandelsgutachten ist in dem angesetzten Worst-Case-Szenario, welches in der Beurteilung der umverteilungsinduzierten städtebaulichen Wirkungen heranzuziehen ist, ein in der Endausbaustufe zusätzlicher Mehrumsatz von ca. 31,15Mio.€ verbunden. Die Umsatzumverteilungseffekte auf die umliegenden Zentralen Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen werden für die Sortimente Lebensmittel und GPK ausgewiesen, auf denen der eindeutige Angebotsschwerpunkt liegt. Im Ergebnis werden für die städtebaulich relevanten Lagen Umverteilungsquoten bis maximal 5% ausgewiesen, welche damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 10% liegen, ab dem negative städtebauliche Wirkungen angenommen werden. Dies ist vordergründig auf die Charakteristik des Planvorhabens und die angebotenen Waren sowie auf den erwarteten hohen Anteil von Besuchern von außerhalb des abgegrenzten Untersuchungsgebietes	

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		zurückzuführen. Dieser Argumentation kann im Grundsatz gefolgt werden, auch wenn der ausgewiesene erhebliche Mehrumsatz von über 30Mio.€ sich in irgendeiner Weise auch außerhalb des Untersuchungsraumes gegenüber bestehenden Einzelhandelslagen umverteilen muss, wobei sich dies aufgrund der diffusen Herkunft der Besucher methodisch seriös nicht darstellen lässt und die Effekte deutlich weniger stark als im Untersuchungsraum ausfallen. Essenziell dafür, dass keine vorhabeninduzierten negativen Wirkungen auf die umliegenden Zentren ausgelöst werden, ist eine konsequente Umsetzung des Karl-Brandings sowie des angestrebten engen Themenbezuges. Nur auf diese Weise kann eine klare Abgrenzung zu den herkömmlichen versorgungsorientierten Standortlagen erfolgen. Damit wird auch dem Szenario vorgebeugt, dass Karls als eigenständiger Einzelhandelsstandort wahrgenommen wird. Die enge Umsetzung des dargelegten Konzeptes ist durch die Fima Karls sicherzustellen. Auch ist eine unabhängige Prüfung der Einhaltung des Konzeptes und der genehmigten Verkaufsflächen grundsätzlich denkbar, um negative Wirkungen trotz erheblicher Steigerung der Verkaufsflächen gänzlich auszuschließen.	
		Tourismus Der Freizeitsektor gehört zu einem der schnell wachsenden Bereiche der Wirtschaft. Freizeitdienstleistungen, neue Freizeitanlagen und -angebote sind zentrale Motoren für Tourismus, Freizeit- und Regionalentwicklung. Das Segment der Freizeitparks bzw. -ressorts ist beständig auch in Zeiten von Krisen. Darüber hinaus kommt der Trend zu immer mehr Kurzurlaubsreisen der Branche zugute. Das bestehende Karls Erlebnis-Dorf wird derzeit von rd. 1 Million Gästen pro Jahr besucht. Mit der Umsetzung des Vorhabens wird für das Erlebnis-Dorf und das Ferienresort eine Erhöhung der Besucherzahlen langfristig auf etwa 2 Millionen Besucher pro Jahr erwartet. Für das Ferienresort mit 2.000 Betten wird von einer Gästezahl von 124.900 pro Jahr ausgegangen, bei einer Aufenthaltsdauer von 3 bis 4 Tagen. In der Endausbaustufe mit 4.000 Betten wird von jährlich 220.200	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Vorhabenträgerin wird bezüglich des Hinweises informiert. Die Planung wird nicht geändert.

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		Gästen ausgegangen. Die Zahl der Mitarbeitenden liegt aktuell bei rund 160 und soll insgesamt auf rund 500 steigen. Karls-Erlebnis-Dorf befindet sich in der Reiseregion Havelland, die zu den beliebten touristischen Destinationen im Land Brandenburg zählt. Die drastischen Rückgänge bei den Übernachtungen, als Folge der Einschränkungen während der Corona-Pandemie, sind nahezu wieder ausgeglichen. So wurden 2023 rund 1.7 Mio. Übernachtungen gezählt. Das sind nur 1,5 Prozent weniger Übernachtungen als im Vorkrisenjahr 2019. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste im Reisegebiet Havelland betrug im Jahr 2023 2,8 Tage. Das ist ein leichter Anstieg von 0,1 Tagen gegenüber 2019. (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg). Im Reisegebiet Havelland besteht Bedarf für die Schaffung weiterer Übernachtungs- und Tagungskapazitäten. Die geplante Kapazität von 4.000 Betten stellt eine neue Dimension für Brandenburg dar und kann der Reiseregion Havelland zu einer enormen touristischen Attraktivität als auch Bekanntheitsgrad verhelfen. Dabei werden vorhandene Zielgruppen gefestigt und neue Gästegruppen erreicht. Zugleich würde mit dem Erweiterungsprojekt die Marke Brandenburg und die Einzigartigkeit dieses Erlebnisorts gestärkt. In der Tourismusstrategie Brandenburg sind Themenschwerpunkte für die zukünftige touristische Entwicklung der Destination Brandenburg definiert. Formulierungen wie „Mehrwerte für Gäste und Einheimische bewusst ausbauen, Wertschöpfungsketten stärken, Familienmarke Brandenburg stärken, Brandenburg-Erfahrungen durch Qualitätssteigerungen aktiv gestalten und auf bestehende Quellmärkte konzentrieren und diese stabilisieren“ sind Ziele, die sich in dem Konzept des Bebauungsplans wiederfinden. Mit den Erweiterungsplänen ist auch eine Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen verbunden. Lobenswert sind die Unterkünfte, die unter dem Begriff Mitarbeiterwohnen für das Personal geschaffen werden sollen. Ein Risikofaktor für die Besetzung der vielen neuen Stellen kann die Suche nach geeignetem Personal sein. Eine Strategie, wie Fachkräfte zu gewinnen und dauerhaft zu binden sind, sollte eine tragende Säule in zukünftigen Entwicklungskonzepten bilden. Der Ausbau des Rad-	

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		und Wegenetzes als Bestandteil des Gesamtprojektes wird als sehr positiv eingeschätzt. Insbesondere der Radverkehr wird in der Zukunft aus den Blickwinkeln der touristischen Erlebbarkeit und der nachhaltigen Mobilität eine wichtige Rolle spielen. Auf Basis der Radverkehrsstrategie plant das Land Brandenburg ein „Radnetz Brandenburg“. Ziel ist es touristische Rad(fern)routen zu verknüpfen. Karls wird für Übernachtungs- und Tagesgäste sowie für Arbeitskräfte, die mit dem Rad anreisen an Beliebtheit gewinnen, wenn der Anschluss an das Radnetz (nach Potsdam, Falkensee, Nauen und Berlin) hergestellt sein wird. Um das Tourismusbewusstsein in der Region zu stärken, sollte die Einbindung regionaler Akteure ausgebaut werden. Ebenso sollte das gastronomische Angebot strategisch auf Regionalität setzen. Karls-Erlebnisdorf hat die Chance seinen Gästen Brandenburg kulinarisch noch erlebbarer zu machen.	
		Verkehr Den Prognosen und Berechnungen zur Auswirkung des Vorhabens auf den Verkehr im Untersuchungsraum liegt die Annahme eines Anstiegs der Besucherzahlen auf 2 Millionen pro Jahr für das Erlebnisdorf, zuzüglich 124.900 Gästen pro Jahr für das Ferienresort in Szenario I (2.000 Betten) bzw. plus 220.000 Ressortgäste in Szenario II (4.000 Betten) zugrunde. Die erwartete verfahrensrelevante maximale Besucheranzahl in der Endausbaustufe des Vorhabens beläuft sich somit auf 2.220.000. Demnach wird sich das Aufkommen an Besucher-, Liefer- und Beschäftigtenverkehren im Vergleich zur Bestandssituation auf jeden Fall erhöhen. Dies betrifft sowohl den motorisierten Individualverkehr (MIV) als auch die Nachfrage nach entsprechenden Angeboten des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV). Die Erreichbarkeit des Feriendorfs sowohl für Mitarbeiter als auch für Gäste spielt eine entscheidende Rolle für den Erfolg des Projekts. Es ist wichtig sicherzustellen, dass sowohl der motorisierte Individualverkehr (MIV) als auch der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) bereits zu Beginn des Ausbaus reibungslos funktionieren. Im Hinblick auf den MIV ist es erforderlich, eine gute Anbindung an das	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Vorhabenträgerin wird bezüglich des Hinweises informiert. Die Planung wird nicht geändert.

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		Straßennetz sicherzustellen. Die im Vergleich zum Vorentwurf nun festgelegten Maßnahmen, wie die Umgestaltung bzw. der Ausbau des neuen Knotenpunktes B5 Elstal Olympisches Dorf in Höhe von Karls, werden sehr positiv bewertet. Der Bau einer zusätzlichen Brücke über die B 5 wird Radfahrern und Fußgängern mehr Sicherheit bieten und die Anbindung verbessern. Die geplanten digitalen Verkehrslenkungsmaßnahmen werden die Effizienz des Verkehrsnetzes deutlich erhöhen und dazu die Verkehrskapazität zu vergrößern. Die geplanten Maßnahmen im Bereich Schienen- und Busverkehr sind dazu geeignet, den Umstieg von Besuchern und Mitarbeitern vom MIV auf den ÖPNV zu erreichen. Die geplanten Infrastrukturausbaumaßnahmen für den ÖPNV, Rad- und Fußverkehr sind richtungsweisend. Die Umsetzung der geplanten Maßnahmen der nachhaltigen Mobilität in Zusammenarbeit mit den kommunalen Gebietskörperschaften sollte möglichst zeitnah erfolgen. Für einen reibungslosen Wirtschaftsverkehr sind die geplanten Verkehrsmaßnahmen zu evaluieren und ggf. in regelmäßigen Abständen anzupassen. Die im Zusammenhang mit dem Projekt stehenden geplanten Verkehrsmaßnahmen werden als abgestimmt, zielführend und richtungsweisend eingeschätzt. Das geplante Ferienressort, einschließlich der Erweiterung des existierenden Erlebnisdorfes, kann eine außerordentlich positive Wirtschaftsentwicklung im Landkreis Havelland bewirken. Die Sanierung und Nutzung der Konversionsflächen sind vorbildlich. Das Gesamtkonzept wird von der IHK Potsdam als innovativ und nachhaltig eingeschätzt. In Bezug auf die vorgesehene Erweiterung der Einzelhandelsflächen ist eine konsequente Umsetzung des Themenbezugs zu Karls sowohl im Warenangebot als auch im Branding durch das Unternehmen zu gewährleisten, um aufgrund einer unterschiedlichen Zielgruppenausrichtung nicht in Konkurrenz zu herkömmlichen Zentren und Einzelhandelsstandorten im Umfeld zu treten. Von großer Bedeutung für das Projekt wird der zeitnahe Ausbau der Verkehrsinfrastruktur und damit die Erreichbarkeit des Standortes sowohl für	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Vorhabenträgerin wird bezüglich des Hinweises informiert. Die Planung wird nicht geändert.

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		Mitarbeiter als auch für Gäste sein. Die geplanten Verkehrsmaßnahmen werden als zielführend und richtungsweisend eingeschätzt, um das durch das Projekt entstehende zusätzliche Verkehrsvolumen zu bewältigen.	
		Um eine weitere Einbeziehung wird gebeten. Vielen Dank.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.
		Hinweis in eigener Sache: Bitte benutzen Sie bei Verfahren zur Beteiligung der IHK Potsdam als Träger öffentlicher Belange für Ihren Schriftverkehr per E-Mail stets das Funktionspostfach bauleitplanung@ihk-potsdam.de. Dadurch ermöglichen Sie eine personenunabhängige Bearbeitung und erleichtern uns die hausinternen Prozesse.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.
24	Handelsverband Berlin-Brandenburg HBB Schreiben vom 17.06.2024	Der Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. (HBB) bedankt sich für die erneute Beteiligung am Bebauungsplanverfahren „Karls“, nunmehr mit Stand 25. April 2024. Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung von Karls Erlebnis-Dorf am Standort in Wustermark im Ortsteil Elstal. Da der Planbereich günstig am Ortsteil Elstal und am Bahnhof der Gemeinde Wustermark/Elstal angebunden ist sowie ein ungebrochener Bedarf an Erlebnistourismus besteht; wurde das Areal für die Entwicklung eines modernen Erlebnis- und Ferienresorts vorgesehen. Gem. Entwurfsvorlage wurde eine städtebauliche Rahmenplanung als (Masterplan) vom Vorhabenträger entworfen und planungsrechtlich durch das Planungsbüro Gesellschaft für Planung begleitet. Der Masterplan orientiert sich an der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde Wustermark und an den benachbarten Nutzungs- und Freiraumstrukturen. Mit einem breiten Angebot an verschiedenen Erlebnisbereichen sollen die Zweckbestimmungen Freizeit, Erholung und Sport sowie Bildung, Kultur und Hotel für das Sondergebiet umgesetzt werden.	Die Planung wird nicht geändert. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie haben keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		Rein vorsorglich weisen wir darauf hin, dass der HBB im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung am Vorentwurf eine Stellungnahme mit Schreiben vom 20.04.2023 abgegeben hat. Nach Prüfung der aktuellen Entwurfsvorlage haben wir keine weiteren Hinweise und Anmerkungen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Die einstige Stellungnahme vom 20.04.2023 forderte die Erstellung eines Einzelhandelsgutachtens sowie einer Verkehrstechnischen Untersuchung. Beide lagen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aus. Die Planung wird nicht geändert.
		Wir bitten Sie, den HBB über das Beteiligungsergebnis in Kenntnis zu setzen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.
27	Bezirksamt Spandau von Berlin; Abt. Bauen, Planen, Umwelt- und Naturschutz; Umwelt- und Naturschutzamt / FB Landschaftsplanung UmNat D1 Schreiben vom 21.06.2024	Zum Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. E 46 „Karls“ mit Stand vom 06.01.2023 möchte das Umwelt- und Naturschutzamt Spandau folgende Stellungnahme abgeben: Der Geltungsbereich des o.g. B-Plans liegt innerhalb der Schutzzone III eines Wasserschutzgebietes. Gemäß Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (MLUK) ist in solchen Bereichen die · Versickerung ausschließlich als Flächen oder · eine Muldenversickerung über die belebte Bodenzone möglich. Eine Pflanzenkläranlage, zur dauerhaften biologischen Abwasseraufbereitung, wie ursprünglich geplant, schließt sich somit nicht zwingend aus. Hierzu ist eine Überprüfung der Bodenqualität bis zum gewachsenen Boden anzuraten. Aus Gründen des Natur- und Klimaschutzes sollte eine Festsetzung gemäß 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB unbedingt weiterverfolgt werden, um die Ableitung des Regenwassers in die Kanalisation zu vermeiden.	Die Planung wird nicht geändert. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen . Regenwasser soll gemäß Planung generell über Mulden und Flächenversickerung über die belebte Bodenzone zur Versickerung innerhalb des Geltungsbereiches gebracht werden. Die biologische Kläranlage ist nicht weiter Bestandteil der vorliegenden Planung, die zeichnerischen Festsetzungen wurden entsprechend aus der Planung genommen. Die Planung wird nicht geändert.
28	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR „Haus der Natur“	Die im Landesbüro vertretenen anerkannten Naturschutzverbände Brandenburgs übermitteln nachfolgend ihre Stellungnahme, Äußerung und Einwendung zum o.g. Verfahren:	Die Planung wird nicht geändert.

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	Schreiben vom 27.06.2024	Die Gemeinde Wustermark und der Vorhabenträger „Karls“ wollen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. E46 „Karls“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Unternehmens am Standort Elstal schaffen. Der vorgesehene Geltungsbereich umfasst das bestehende Betriebsgelände, Flächen westlich davon und die Löwen-Adler-Kaserne. Auf einer Fläche von ca. 75ha soll das bestehende Betriebsgelände um ein Ferienresort und weitere Attraktionen ergänzt werden. Die anerkannten Naturschutzverbände nehmen Stellung zu dem aktuellen Stand der Planunterlagen und beteiligen sich hiermit im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Bereits zum Vorentwurf haben die Verbände umfangreich Stellung zum damaligen Planstand bezogen. Der nun vorliegende Planstand sowie die aktuellen Abwägungsbeschlüsse der Wustermarker Gemeindevertretung erlauben uns, tiefgreifendere Aussagen zu den Planungszielen und -inhalten vorzunehmen. Sofern die Inhalte unserer Stellungnahme zum Vorentwurf nicht in der Planung berücksichtigt werden konnten, behalten diese Punkte aus der Stellungnahme auch jetzt ihre Gültigkeit. Darüber hinaus konkretisieren die Verbände ihre Stellungnahme wie folgt:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.
		0. Inhaltliche Vorbemerkung Das geplante Vorhaben befindet sich in einem sensiblen und naturschutzfachlich wertvollen Bereich. Es liegt im Landschaftsbereich der Döberitzer Heide, die hier aus Sicht der Verbände der maßgebende Flächenbestandteil ist, an dem sich das geplante Vorhaben unbedingt orientieren muss. Das wertvolle Landschaftsgefüge und die Bedeutung der Offenlandschaft für den Naturschutz und die biologische Vielfalt sind hier mit ganz besonderem und erheblichem Gewicht in die planerische Abwägung einzustellen. Der Raum der Döberitzer Heide stellt Kernflächen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Land Brandenburg dar (siehe Karte 2 Landschaftsprogramm Brandenburg). Dabei kritisieren wir die Größe des Planvorhabens deutlich. Die Auswirkungen von bis zu 4.000 Betten,	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden verschiedene fachspezifische Gutachten und Fachplanungen erstellt, die dazu dienen, sämtliche planungsbezogenen Aspekte zu prüfen. Deren Ergebnisse und Auflagen finden unbedingte Berücksichtigung im Bebauungsplan. Zu den Gutachten und Konzepten innerhalb dieses Verfahrens zählen: · Prüfung der Natura 2000-Verträglichkeit, · Artenschutzfachbeitrag, · Umweltbericht, · Gefährdungsabschätzung bzgl. Abfall und Altlasten,

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		mehreren tausend Stellplätzen und die große Menge an Touristinnen und Touristen können zum jetzigen Zeitpunkt nicht zuverlässig prognostiziert werden.	· Gefährdungsabschätzung bzgl. Kampfmittel inkl. Defizitanalyse, · Gefahr- und Schadstoffkataster, · Entwässerungsgutachten, · Hydrologische Stellungnahme, · Aktualisierung der Stickstoffdepositionen, · Geotechnisches Gutachten, · Konzept Medienerschließung Trink-/Schmutzwasser, · Löschwasserkonzept, · Schalltechnisches Gutachten, · Verkehrstechnische Untersuchung, · Einzelhandelsgutachten.
		1. Zur Planzeichnung Grundsätzlich begrüßen die Verbände die Konkretisierung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Insbesondere die Reduzierung der Baugrenzen im Vergleich zum Vorentwurf stellt eine positive Veränderung dar. Die im Geltungsbereich befindlichen Waldgebiete werden zum Erhalt festgesetzt. Dies ist jedoch, eine - gemessen an der ansonsten sehr detaillierten Aussagekraft der Festsetzungen - sehr zurückhaltende Zielstellung. Insbesondere der Robinienwald im äußersten Westen des Geltungsbereiches stellt aufgrund der Robinie als Hauptbaumart eine naturferne Waldfläche dar. Der reine Erhalt dieser invasiven Art als Wald widerspricht den naturschutzfachlichen Zielstellungen im nährstoffarmen Offenland der Döberitzer Heide. Robinien sind insbesondere für Trockenrasenstandorte eine Gefährdung, da sie Luftstickstoff binden und Stickstoff im Boden angereichert wird. Vielmehr sollte als Zielstellung im Bebauungsplan für diesen Robinienwald die Entwicklung hin zu einem naturnahen Laubmischwald entsprechend der potenziellen natürlichen Vegetation formuliert werden.	Dem Hinweis wird gefolgt. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Im Rahmen der mit der Planung verbundenen Waldumwandlung ist nach Waldrecht Erstaufforstung zu erbringen. Ein naturnaher Waldumbau des Robinienwaldes im Westen des Plangebietes ist forstrechtlich nicht erforderlich und war daher nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Den Naturschutzverbänden wird jedoch zugestimmt, dass der naturnahe Waldumbau des Robinienwaldes im Westen des Plangebietes eine sinnvolle Maßnahme darstellt. Der Vorhabenträger sichert daher den naturnahen Waldumbau der Waldfläche A als freiwillige Leistung zu. Der Waldumbau ist in den Durchführungsvertrag aufzunehmen. Die Planung wird nicht geändert.

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		Die Pflanzlisten sind aus Sicht der Verbände sehr unzureichend, viele wertvolle und potenziell pflanzbare Baum- und Straucharten sind gar nicht enthalten (z.B. Hainbuche). Die Pflanzlisten sind entsprechend des Erlasses "Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur" vom 2. Dezember 2019 (ABl./20, LNr. 9]_, 5.203) zu erweitern. Dort finden sich zahlreiche in Brandenburg natürlich vorkommende Baum- und Straucharten.	Dem Hinweis wird gefolgt. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Pflanzlisten wurden auf Basis des vom Landesverband benannten Erlasses erstellt. Es wurden die Pflanzenarten ausgewählt, die für die konkreten Standortverhältnissen im Plangebiet am geeignetsten sind. Zahlreiche Gehölzarten, die im Erlass genannt werden, konnten aufgrund besonderer Ansprüche an den Wasserhaushalt oder die Bodenqualität nicht aufgenommen werden. Grundsätzlich wird dem Landesverband zugestimmt, dass eine möglichst große Artenvielfalt mit heimischen Gehölzen anzustreben ist. Bei Berücksichtigung bodenverbessernder Maßnahmen und einer Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege können die Pflanzlisten um folgende Arten redaktionell ergänzt werden: Pflanzliste 1: Feldulme (Ulmus minor), Rotbuche (Fagus sylvatica), Zitterpappel (Populus tremula), Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre); Pflanzliste 2: Feldulme (Ulmus minor), Rotbuche (Fagus sylvatica), Zitterpappel (Populus tremula), Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre), Elsbeere (Sorbus torminalis); Pflanzliste 3: Bäume: Feldulme (Ulmus minor), Zitterpappel (Populus tremula), Hainbuche (Carpinus betulus) sowie Sträucher: Ohrweide (Salix aurita), Salweide (Salix caprea), Grauweide (Salix cinerea), Mandelweide (Salix triandra), Wildapfel (Malus sylvestris), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea); Pflanzliste 4: Ohrweide (Salix aurita), Salweide (Salix caprea), Grauweide (Salix cinerea), Mandelweide (Salix triandra), Hartriegel (Cornus mas), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Säulenwacholder (Juniperus communis); Pflanzliste 5: Sandbirke (Betula pendula). Die Planung wird nicht geändert.
		Die textlichen Festsetzungen 46, 47, 48, 50 und 52 begrüßen wir ausdrücklich, da durch sie Trockenrasengesellschaften und Besenginssterheiten als Charakteristikum der Heidelandschaft in das Plangebiet Einzug finden. Es ist sicherzustellen, dass die sich entwickelnden Gesellschaften durch Betreten nicht beeinträchtigt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		2. Zur Begründung (ohne Umweltbericht) 2.1 Abschirmung zum FFH-Gebiet „Döberitzer Heide“ Gemäß der Maßgabe 15 der landesplanerischen Beurteilung zum „Freizeitpark zur Erweiterung Karls Erlebnis-Dorf und Errichtung eines Ferienresorts“ vom 26.02.2021 ist mittels geeigneter Maßnahmen darauf hinzuwirken, das Vorhaben möglichst verträglich in die umliegende Landschaft zu integrieren (naturnahes und umgebungsgerechtes Erscheinungsbild). Diese Inhalte finden nach wie vor nur unzureichende Umsetzung in der vorliegenden Planung: Als problematisch sind hier die gegenwärtigen Dimensionen des geplanten SO 13 mit einer Themenhotelanlage mit einer maximalen Bettenzahl von 440 zu sehen (zum Vergleich: Das Motel One in Berlin Mitte weist eine Bettenzahl von 368 auf). Dazu sind im SO 13 Verkaufs-, Spiel- und Freizeitsportflächen und Eventflächen vorgesehen. Das SO 13 befindet sich unmittelbar im Übergang zur LSG-Grenze und widerspricht in ihrer aktuellen Ausdehnung in Bezug auf Fläche, Nutzung und Widmung als Eventhotel einer Bauhöhe von 15 m (bis zu fünf Geschosse möglich) und Gebäudelängen bis 80 m „mit weiten Einblicken in die charakteristische Heidelandschaft“ der Maßgabe der Abschirmung von der Döberitzer Heide und der harmonischen Einpassung in die unmittelbare Umgebung. Die planerische Begründung, dass die Hotelanlage höhentechisch zwischen dem Löwenturm (30m) im Westen und dem Naturerlebniscentrums der Heinz Sielmann Stiftung (15) im Südwesten vermittelt, ist nicht konsistent. Das SO 13 befindet sich räumlich nicht im Übergang zu dem genannten Naturerlebniszentrum, sondern zu wertgebenden Offenlandbiotopen, den Dunkelkorridoren der im Gebiet heimischen Fledermausarten und dem Landschaftspflegehof Döberitzer Heide, (Naturschutz-Fördervereins Döberitzer Heide e.V.) mit ausschließlich landwirtschaftlich genutzten Gebäuden mit einer maximalen Bauhöhe von 6m. Die Errichtung einer Anlage in beschriebener Dichte stellt einen gravierenden Widerspruch zu der planerischen Begründung zum B-Plan dar, in der formuliert ist, dass eine „auslaufende“ Dichte zum Landschaftsschutzgebiet angestrebt wird.	Dem Hinweis wird gefolgt. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Der Abbildung 9-4 im Kap. 9.6 des Umweltberichtes kann eine Visualisierung des künftigen Themenhotels entnommen werden. Daraus wird ersichtlich, dass das Gebäude größtenteils von vorhandenen Bäumen sightverstellt wird. Um die optische Wirksamkeit des Hotels weiter zu reduzieren, wird seitens des Vorhabenträgers einer Beschränkung der Bauhöhe auf 10 m zugestimmt, die Festsetzung bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen innerhalb des SO 13 wird geändert. Unter der Berücksichtigung dessen, dass die südlich angrenzende private Grünfläche F umfangreich mit einem Feldgehölz bepflanzt werden wird, kann von einer zusätzlich Sichtverstellung ausgegangen werden. Durch diese vorgesehene Bepflanzung südlich des Themenhotels im SO13 befindet sich dieses nicht im Übergang zur Offenlandschaft. Der Fokus des Themenhotels im SO 13 liegt auf der Erlebbarmachung der Döberitzer Heide und von Naturbeobachtungen. Entsprechend wird die Gestaltung des Hotels mit natürlichen Materialien erfolgen. Gemäß Durchführungsvertrag ist die Fassade des Gebäudes in matten Farben der Heide zu gestalten. Hinzu kommt die Maßgabe CC) des Umweltberichtes, die die Bepflanzung großer Außenwandflächen mit Pflanzen vorsieht. Diese Maßnahmen reduzieren die Wahrnehmbarkeit weiter und stellen ein harmonisches Einfügen in das Landschaftsbild sicher. Die Planung wird konkretisiert. Betroffen ist ausschließlich die Eigentümerin. Eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung ist nicht erforderlich.

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		Änderungsbedarf: Die angestrebten Bebauungshöhen des SO 13 - diese wird durch das nach Norden ansteigende Geländere Relief zusätzlich optisch überhöht - ist zu reduzieren. Die zulässige Bebauungshöhe ist auf max. 6 m festzusetzen. Die Notwendigkeit der Herstellung einer Erlebbbarkeit des angrenzenden Schutzgebietes mittels zusätzlicher turmartiger Bebauung erscheint unter der Maßgabe des vorhandenen Naturerlebnis zentrums (Heinz Sielmann Stiftung), des Löwenturms (SO 7) und des zusätzlichen geplanten Aussichtsmöglichkeit von 60m in SO 3 weder notwendig noch plausibel. Um negative Auswirkungen auf das angrenzende Schutzgebiet und seine Schutzgüter (siehe hier auch Ausführungen zu 5.6.5 Maßnahmen für Fledermäuse) zu vermeiden ist die Baufläche des SO 13 zu reduzieren, dass die Schaffung eines zusätzlichen Puffers zwischen bestehenden Biotopflächen (Teilflächen E und D) und dem unmittelbar angrenzenden Dunkelkorridor zwischen Quartiergebäude an der B5 und den 16 Ersatzquartieren (Kompensation zum Fledermausschutz aus der Baufeldfreimachung) an der Scheune des Landschaftspflegehofes Döberitzer Heide möglich ist.  Abb. 1: Konflikt durch intensive randliche Bebauung des SO13 im unmittelbaren Verflechtungsraum zum FFH-Gebiet Döberitzer Heide/ LSG nach Skizze aus dem Umweltbericht	Dem Hinweis wird zum Teil gefolgt. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Bepflanzung des SO 13 und der privaten Grünfläche F mit Gehölzen tragen zu einer visuellen Abschirmung des Hotels und zur Erhaltung des Dunkelkorridors im Bereich des östlich angrenzenden Eichenwaldes bei. Seitens des Vorhabenträgers wird zudem einer Beschränkung der Bauhöhe auf 10m zugestimmt, die Festsetzung bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen innerhalb des SO 13 wird geändert. Negative Auswirkungen auf die angrenzenden Schutzgebiete und deren Erhaltungsziele und Schutzzwecke werden unter diesen Maßgaben nicht erwartet. Die Pufferwirkung der privaten Grünfläche F wird als ausreichend angesehen. Die festgesetzte Feldgehölzpflanzung erhöht den Anteil an abschirmenden Gehölzen in diesem Bereich gegenüber dem heutigen Zustand. Die Planung wird konkretisiert. Betroffen ist ausschließlich die Eigentümerin. Eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung ist nicht erforderlich.
		3. Zum Umweltbericht Auf Seite 89 beschreibt der Umweltbericht für die Herstellung der Teilflächen SO 8 und 11 "Erschließungswege der Ferienhäuser aus Holzstegen" mit einer Laufflächenhöhe, welche einen Grasbewuchs unterhalb dieser ermöglicht. Diese textliche Darstellung entspricht	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Der Aussage wird widersprochen. Die textlichen Festsetzungen TF32 bis TF34 stellen die Art der Erschließung und den Anteil wasserdurchlässiger Befestigungen dar. Die TF34 regelt explizit

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		nicht den Plandarstellungen im Masterplan, in den augenscheinlich eine vergleichbare Bauweise auch für die unmittelbar an das LSG angrenzenden Bebauungsflächen SO 9 und 12 kommuniziert wird. Allgemein ist zu kritisieren, dass die beschriebene Art der Erschließung sich nicht in der textlichen Darstellung zum Bebauungsplan wiederfindet. Grundsätzlich ist für alle Maßnahmen ein Maßnahmenblatt und eine genaue Pflanz- bzw. Gestaltungsplanung vorzulegen.	die Verwendung von Holzstegen für die Erschließung der Ferienhäuser in den SO 8 und 11. Ein gesetzliches Erfordernis für die Erstellung von Maßnahmenblättern besteht nicht. Die vorgenommenen textlichen Erläuterungen und die zeichnerischen Darstellungen im Umweltbericht erlauben eine auf der Maßstabsebene des Bebauungsplanes ausreichend präzise Beschreibung der Maßnahmen. Im Durchführungsvertrag § 14 (2) gibt es eine zusätzliche vertragliche Regelung zum Sachverhalt. Die Planung wird nicht geändert.
		Erhalt und Entwicklung der Privaten Grünfläche F Die Offenlandflächen der Teilfläche F (südlich des Radweges) setzen sich aus Trockenrasen (Biotoptyp 051215 - kennartenarme Rotstrauchgrasfluren auf trockenen Standorten und Biotoptyp 0512122 - Heidenelken-Grasnelkenfluren/ LRT 6120 - kalkreiche Sandtrockenrasen) und artenreichen Staudenfluren trockener Standorte zusammen. Mit Duldung der Karls Markt OHG/ Robert Dahl werden die Flächen seit 2019 im Rahmen des Vertragsnaturschutzes durch den Naturschutz-Förderverein Döberitzer Heide e.V. extensiv mit Rindern beweidet (0,25GVE/ ha). Durch die kontinuierliche Pflege weisen die vorhandenen Biotope ein biotoptypisches Arteninventar mit geringem Anteil an Brachezeigern und einem geringen Grad der Verbuschung auf. Der Erhaltungszustand ist als gut einzustufen. In Verbindung mit den eingestreuten alten und landschaftsprägenden Eichensolitären, Wildrosen und Wildobstgehölzen sind die strukturreichen Flächen auch aus Perspektive des faunistischen Artenschutzes als besonders wertvoll einzustufen. Im Rahmen von Erfassungen nach wissenschaftlichen Standards wurden in 2022/2023 Lebens- und Brutstätten der folgenden geschützte und störungssensible Arten nachgewiesen: Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>) flächige Vorkommen Stierkäfer (<i>Typhaeus typhoeus</i>) flächige Vorkommen Wendehals (<i>Jynx torquilla</i>) 1 BP Heidelerche (<i>Luiulla arborea</i>) 1 BP Steinschmätzer (<i>Oenanthe oenanthe</i>) 1BP	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		In 2024 konnte erstmals die Brut des Wiedehopfes (<i>Upupa epops</i>) auf der Fläche nachgewiesen werden. Die langfristige Sicherung der südlich des Radwegs und damit innerhalb des LSG gelegenen Teilflächen der privaten Grünfläche F (siehe auch textliche Darstellung zum B-Plan) mit ihren wertgebenden und geschützten Trockenrasenbiotopen, Gehölzstrukturen und Huteeichen ist zu begrüßen. Eine anderweitige Nutzung als die gegenwärtig durchgeführte Landschaftspflege durch naturnahe Beweidung mit Rindern, Ziegen und Pferden (max. 0,25 GVE/ha/a) ist hier aufgrund der Vorkommen sensibler und besonders geschützter Arten (u.a. Vogelarten der Roten Liste/ SPA-Richtlinie und Reptilien des Anhang IV der FFH-Richtlinie) zwingend zu vermeiden.  <i>Abb. 2: Extensiv mit Rindern beweidete und geschützte Trockenrasenbiotope mit eingestreuten Dornengebüschen auf Teilfläche F.</i>	

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		 Abb. 3: Erfolgreiche Wiedehopfbrut mit drei Küken auf Teilfläche F im Juni 2024. 5.4.3.3 Maßnahme A2 - Einzelbaumpflanzungen "Die Überkompensation von 137 Bäumen, bezogen auf die Qualität StU 12-14 cm, kann als Teilausgleich für die Beeinträchtigung von Feldgehölzen (Eingriff V10) angerechnet werden." S. 101 Änderungsbedarf: Die Anrechnung von Hochstammbäumen als Ausgleich für die Beeinträchtigung von Feldgehölzen wird von den Verbänden als nicht zulässig angesehen. Dies ist insbesondere darin zu begründen, dass die Landschafts-/ Habitatfunktionen von Solitärbäumen und Feldgehölzen nicht deckungsgleich sind. So sind Solitärbäume beispielsweise nicht geeignet, um Artengemeinschaften der Feldgehölze (beispielsweise Heckenbrüter wie Neuntöter, Girlitz oder Nachtigall) als Lebensraum zu dienen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Mit der Maßnahme A1 wird der Verlust von Feldgehölzen auf mehr als der 2,5-fachen Fläche innerhalb des Plangebietes mit flächenhaften Gehölzpflanzungen ausgeglichen. Die Habitatfunktionen für Heckenbrüter bleiben somit erhalten und erhöhen sich in Folge der Maßnahme beträchtlich. Es ist zudem zu berücksichtigen, dass die Maßnahme A1 in erster Linie dem Ausgleich der betroffenen Vegetation gilt. Der Verlust der Lebensräume von Brutvögeln wurde gesondert bilanziert und wird über die Maßnahme C2 ausgeglichen. Das bilanzierte flächenhafte Defizit für Maßnahmen innerhalb des Plangebietes wurde anhand der flächenhaften Maßnahmen ermittelt. Die ausgewiesenen Einzelbaumpflanzungen stellen zwar einen Ausgleich dar (siehe Absatz unten) werden aber nicht auf eine Fläche umgerechnet. Unter Abwägung der Belange des sparsamen Flächenverbrauchs sowie der mit dem Vorhaben verbundenen Aufwertungen des Naturhaushaltes im PG durch die Beseitigung von Altlasten und militärischen

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
			Liegenschaften verblieb kein Erfordernis für externe Kompensationen, zumal mit der Maßnahme C2 im Rahmen der planexternen artenschutzrechtlichen Kompensation Gehölzflächen auf 5,7 ha geschaffen werden. Davon unbenommen stellen unter dem Aspekt des Vegetationsausgleiches Einzelbaumpflanzungen eine geeignete Maßnahme dar, da überschirmende Einzelbäume für Feldgehölze typisch sind. Dies ist gerade unter Berücksichtigung der im Plangebiet teilweise schütterten Ausprägung der betroffenen Feldgehölze nachvollziehbar. Aus diesem Grunde wurde die Maßnahmen A2 als Kompensation für den Eingriff V10 - Verlust von Feldgehölzen aufgenommen. Die Planung wird nicht geändert.
		Die in Anlehnung an das Handbuch LBP des Landesbetriebes Straßenwesen (LS, 2022) argumentierte Reduzierung der Gesamtzahl der zu pflanzenden Bäume, bei der Verwendung höherwertiger Qualitäten ist entschieden abzulehnen (siehe hier S. 100 des Umweltberichtes). Der Bedarf an 1.330 zu ersetzenden Bäumen ist ohne Abschläge zu pflanzen. Sollte aus gestalterischen Gründen seitens des Eingriffsverursachers höherwertige Qualitäten gepflanzt werden, ist diesem stattzugeben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Reduzierung der Anzahl der zu pflanzenden Bäume unter Berücksichtigung des Zustandes der zu fällenden Bäume sowie der Qualität der zu pflanzenden Bäume ist ein allgemein anerkanntes Verfahren bei der Eingriffsplanung. Es ist nicht ersichtlich, wieso dieser Ansatz den Anforderungen an den Ausgleich von Baumeingriffen im Straßenbau gerecht werden soll, bei anderen Vorhabentypen jedoch nicht. Auch unter dem Aspekt der Ökosystemleistungen, die ein Baum erfüllt, wird offenkundig, dass geschädigte Bäume eine geringere Wertigkeit für den Naturhaushalt haben als vitale. Bäume höherer Baumschulqualitäten können die ökologischen Funktionen zeitnäher erbringen als Bäume niedrigerer Qualität. Die angewandte Methodik zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes für die Baumfällungen wird nicht verändert. Die Planung wird nicht geändert.
		Zu 5.4.3.4 Maßnahme A3 - Schaffung Besenginsterheiden In Bezug auf die Schaffung der Besenginsterheiden fehlen gegenwärtig detaillierte Darstellungen, wie die Umsetzung vorgesehen ist. Es sind Pflanzpläne bis zum Satzungsbeschluss vorzulegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die wesentlichen Merkmale der Maßnahme A3 sind ausreichend detailliert im Umweltbericht beschrieben. Die Erstellung von Pflanzplänen ist der Ausführungsplanung vorbehalten. Die Planung wird nicht geändert.

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		Zu 5.4.3.7 Maßnahme A6 -Anlage extensiven Landschaftsrasens und Anrechnung als Ausgleichsflächen für trockene Brachen Die Anlage von extensiv genutzten Grünflächen im Bebauungsgebiet gemäß Darstellung der Maßnahme A6 ist grundsätzlich zu befürworten. Vorgesehen ist hier die Einsaat von 8ha Zwischenfläche der Bebauungsgebiete als "extensiver Landschaftsrasen" mit einer Zusammensetzung aus 70% Gräsern und 30% Kräutern aus dem Ursprungsgebiet 4 - Ostdeutsches Tiefland. Gemäß der textlichen Darstellung zum Bebauungsplan können diese Flächen „bis zu dreimal im Jahr gemäht werden, wobei eine Mindestvegetationshöhe von 6cm einzuhalten ist. Eine Beweidung durch Schafe und Ziegen ist zulässig. Das Mahdgut ist aufzunehmen und von den Flächen zu entfernen" (siehe auch Textliche Darstellung zum B-Plan/ TF 46/ S.15f). Die Bezeichnung der Flächen als "Landschaftsrasen", der hohe Anteil an Gräsern in der Saatgutmischung sowie das beschriebene intensive Pflegemanagement lassen grundsätzlich vermuten, dass es sich hierbei gemäß Planung um herkömmliche und kurzrasige Abstandsgrünflächen handeln soll, die ggf. auch in ein freizeitliches Nutzungskonzept einbezogen werden sollen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.
		Änderungsbedarf: · Eine Anrechnung als Ausgleichsflächen für den Verlust von trockenen Brachen mit Trockenrasenarten (V4) sowie der teilweise Ausgleich von Ruderalfluren (V1) ist allerdings nur dann statthaft, wenn die genannten Flächen von einer Freizeit- und oder Erholungsnutzung explizit ausgenommen sind, der Anteil an Kräutern in der Saatgutmischung auf mind. 50% angehoben und eine den Zielbiotopen angemessene extensive Pflege festgelegt wird. Dies ist darin zu begründen, dass der naturschutzfachliche Wert solcher Brachen und ihrer Lebensgemeinschaften eben in der ungestörten Entwicklung durch ausbleibende und/oder sehr moderate und räumlich-zeitlich verteilte Nutzung/ Pflegeinterventionen besteht. Ein Landschaftsrasen, der einer regelmäßigen Schnittnutzung unterliegt, um als Spiel-, Liege- oder sonstige	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Nach DIN 18919 wird Landschaftsrasen (Extensivrasen) bis zu 3 mal im Jahr gemäht. Die Schnitthöhe beträgt 6 - 10cm. Strapazier- und Gebrauchsrasen wird auf 3 - 4cm gekürzt und mindestens 8 mal und bis zu 30 mal im Jahr gemäht. Hieraus wird ersichtlich, dass die Maßnahme A6 auf die Entwicklung eines extensiven Landschaftsrasens abzielt. Der Anteil an Kräutern im Gebrauchsrasen beträgt im allgemeinen 0%, im „Gebrauchsrasen - Kräuterrasen“ (Regelsaatgutmischung 2.4 nach FLL) nur 17%. Zudem dominieren wenige Grasarten. Die ausgewiesene Regiosaatgutmischung mit 30% Kräutern und einer hohen Artenzahl an Gräsern ist sehr gut geeignet, die Verluste an Brachen und Ruderalfluren im Gebiet auszugleichen. Die festgesetzte extensive Pflege stellt sicher, dass die ökologische Wertigkeit gegenüber

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		Freizeitfläche genutzt zu werden, entspricht dieser Zielsetzung nicht. Als statthaft anzusehen ist eine mosaikartige Erhaltungspflege durch eine jährlich durchzuführende motormanuelle Mahd mit Beräumung auf jeweils 1/3 der Fläche, um eine langfristige Offenhaltung zu gewährleisten. Gleichzeitig können sich die Zielbiotope unter diesem Pflegeregime zeitnah wieder einstellen.	einem üblichen Gebrauchsrasen erheblich steigt. Eine Änderung der Maßnahme A6 ist nicht erforderlich. Die Planung wird nicht geändert.
		Aus landschaftspflegerischer Sicht sollte in Bezug auf die Pflege und Entwicklung der Offenlandbiotope ergänzt werden, dass eine Schaf- und Ziegenbeweidung ausschließlich als kurzzeitige Umtriebs-Koppelweide erfolgen sollte. Eine Standweide muss aufgrund der scharfen und für artenreiche Vegetationsbestände nachteilige Selektionswirkung der Schafbeweidung zwingend vermieden werden. Grundsätzlich ist es empfehlenswert zur Entwicklung von arten- und blütenreichen Vegetationsbeständen (auch auf Trockenrasen) einer extensiven Beweidung mit Robustrindern und/oder Pferden den Vorzug zu geben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Eine Beweidung innerhalb des Plangebietes mit Pferden und Rindern ist mit Ausnahme der Offenlandschaft im Südosten der Privaten Grünfläche F aufgrund der Besucher nicht möglich. Die Planung wird nicht geändert.
		5.6.3 Maßnahme C2 - Flächenkompensation für Boden-, Gebüsch- und Baumbrüter Die im Artenschutzfachbeitrag genannten Anforderungen an die zu schaffenden Ausgleichsflächen für Vogelarten der offenen Landschaften sind grundsätzlich zu befürworten. Die Maßnahmen sollen außerhalb des Planungsgebiet auf einer durch den Eingriffsverursacher erworbenen Ackerfläche von ca. 19ha umgesetzt werden. Im Sinne eines gleichwertigen Ersatzes für die durch den Eingriff verlorenen 35 Brutpaare (!) sind die nachfolgenden ergänzende und vertiefende Anmerkung zwingen zu berücksichtigen:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.
		Investive Maßnahmen Bei der Anlage der erforderlichen Gehölzstrukturen durch Pflanzung (angegeben sind hier 30%) ist auf eine kleinteilige und inselartige Umsetzung zu achten. Empfehlenswert ist hier die	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		gleichmäßige Verteilung von Gehölzinseln mit einer jeweiligen Größe von max. 100m ² , um geeignete Initiale für eine halboffene Landschaft zu schaffen. Bei der Auswahl der Gehölze sind mind. ein Anteil von 50% Dornenbüsche wie Wildrosen in Arten, Weißdorn und Schlehdorn auszuwählen.	
		· Es sollte eine ergänzende und punktuelle Anreicherung mit niedrigen Strukturelementen wie Totholz- und Stubbenhaufen erfolgen, sodass bereits unmittelbar nach Einrichtung der Ausgleichsfläche Ansitzwarten für Arten wie Neuntöter, Grauammer und Braunkehlchen zur Verfügung stehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.
		· Umsetzung einer Modifizierung des Bodenreliefs des Ackers auf Teilflächen, einmalig zu Beginn mittels Bodenbewegung, sodass vielfältige Bodenstrukturen geschaffen werden. Abschnittsweise hergestellte kleinere Senken, Wälle und flache, südexponierte Abgrabungen tragen zur Strukturvielfalt der Fläche bei.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.
		Genannte Maßnahmen sind verhältnismäßig kostengünstig mittels Radlader und/oder Bagger herzustellen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.
		· Einfriedung der Flächen mit einem herkömmlichen Elektro-Festzaun (3-zügiger Glattdrahtzaun mit geschälten Robinienpfähle alle 5m und verschließbaren Weidetoren), um zum einen die Grundvoraussetzung für eine Folgepflege durch Rinderbeweidung, und zum anderen die geforderte Störungsarmut (Spaziergänger) herzustellen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.
		Pflegemaßnahmen Das im Umweltbericht (und auch im Artenschutzfachbeitrag) dargestellte Pflegeregime mit Schwerpunkt auf Entwicklung einer strukturreichen halboffenen bis offenen Landschaft mit vielfältigem Vegetationsmosaik durch extensive Beweidung mit Robustrindern (ggf.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		auch mit ergänzendem Besatz durch Wildpferde) wird ausdrücklich unterstützt. Eine maschinelle Pflege durch Mahd und/oder Mulchen ist nicht geeignet, den Zielarten der Kompensation gerecht zu werden und ist zu untersagen.	
		Begründung: Durch ihren wenig selektiven Verbiss fördern Rinder- und Pferde bei einer sehr extensiver und großflächiger Beweidung den floristischen und faunistischen Artenreichtum der Landschaft. Auf solchen Weideflächen stellen sich rasch vielgestaltige Übergangsformen von einzelnen Gehölzen zu Stauden- und Gräsergesellschaften mit ganzjährig vorhandenen und vielfältigen Abstufungen und Wuchshöhen der Vegetation ein. Hierdurch werden bodenbrütende Vogelarten in hocheffizienter Form gefördert. Gleichzeitig werden durch das artspezifische Verhalten wie Wälzen oder Tritt auch Sonderstandorte mit offene Bodenstellen oder Pionier- und Trittfluren geschaffen. Durch den Einsatz der großen Weidetiere entstehen so vielfältige und halboffene Landschaften mit einem hohen Grad an Struktureichtum, der unmittelbar zur Verbesserung der allgemeinen Biotopfunktionen beitragen. Einhergehend mit der Beweidung mit Großtieren wird zudem ein ganzjähriges Nahrungsangebot für koprophage Insekten durch den anfallenden Dung der Weidetiere geschaffen. Dies führt zu einer maßgeblichen Verbesserung der Nahrungssituation für insektenfressende Wirbeltiere (Vögel, Amphibien, Reptilien und Fledermäuse). Es wird daher dringend empfohlen eine Beweidung mit folgenden Anforderungen auf 20 Jahre fest zu schreiben:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.
		· Es ist eine Besatzstärke von 0,25GVE/ha zulässig (ein Weidetier je 4ha). Fohlen und Kälber, die in der laufenden Weideperiode geboren sind (nach dem 1. März des laufenden Jahres) werden nicht mitgezählt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.

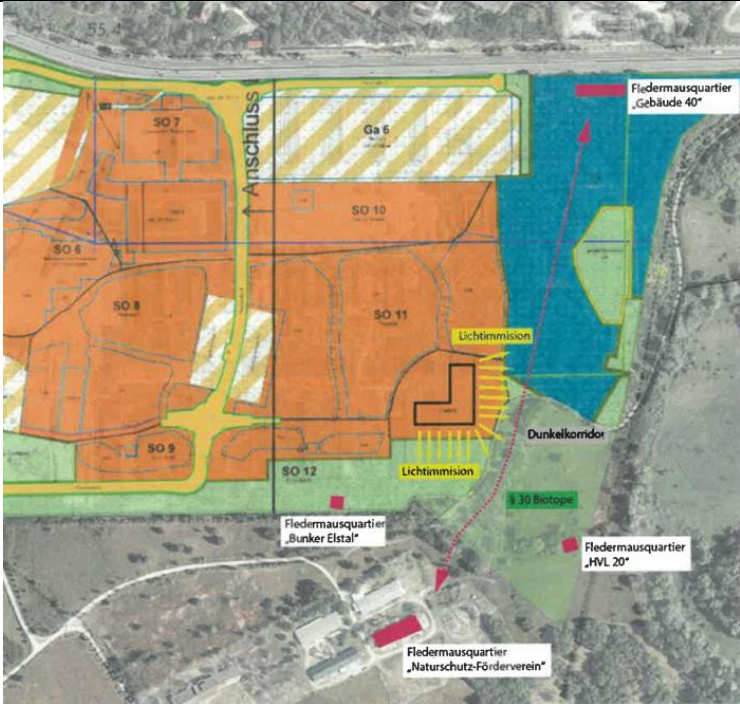
lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		· Eine Mischbeweidung mit 2/3 Rindern und 1/3 Wildpferden ist grundsätzlich zielführend, kann aber aufgrund der geringen Gesamtzahl an zulässigen Weidetieren nicht umsetzbar sein. In diesem Fall sind ausschließlich Rinder einzusetzen. Eine reine Pferdebeweidung muss vermieden werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.
		· Die Beweidung erfolgt nach Möglichkeit ganzjährig als extensive Standweide ohne eine Unterteilung von Flächen (z.B. als Portionsweide). Sollte eine Ganzjahresweide nicht möglich sein, ist eine saisonale Beweidung von April bis November statthaft. Die Besatzdichte darf auch bei einer saisonalen Beweidung 0,25GVE/ ha nicht überschreiten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.
		· Die Behandlung der Weidetiere mit Antiparasitika wie z.B. Wirkstoffe aus der Gruppe der Avermectine ist aus Gründen des Grundwasserschutzes (Gefahr durch Auswaschung) und zum Schutze einer reichhaltigen Koprophagenfauna, hier insbesondere Dungkäfer, als wesentliche Nahrungsgrundlage für die Zielvogelarten der Kompensation untersagt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.
		· Es erfolgt ein flächiger Verzicht auf maschinelle Pflegemaßnahmen wie Mähen, Mulchen, Schleppen oder Walzen (Faunistischer Artenschutz, Erhalt eines vielfältigen Bodenreliefs und Förderung von landschaftlichen Sonderstrukturen). Im begründeten Einzelfall ist nach Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde kleinteiliges Nachmulchen oder -mähen von Teilflächen möglich (z.B. bei übermäßiger Entwicklung von Pioniergehölzen, sodass der halboffene bis offene Charakter gefährdet ist). Die genannten Pflegemaßnahmen dürfen aus Gründen des Artenschutzes nur von November bis Januar umgesetzt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		Bei Umsetzung einer extensiven Beweidung nach obenstehender Vorgabe ist die im Umweltbericht auf S. 107 vorgeschlagene jährliche Bodenbearbeitung auf 20% der Fläche, um offene Bodenstrukturen zu erhalten, unnötig und sogar als kontraproduktiv anzusehen: Vielmehr kommt es durch die kontinuierliche Bodenbearbeitung zur Erhaltung des durch die langjährige Ackernutzung monotonen und gleichförmigen Bodenreliefs. Erfahrungen aus der Praxis zeigen, dass Bodenbrüter ihre Bodennester oftmals bevorzugt geschützt in Randlagen von vorhandenem Bodenrelief anschmiegen. Dadurch wird eine erhöhte Sicherheit vor Prädatoren erreicht. Zum anderen sind die platzierten Nester im Zusammenhang mit Starkregenereignissen besser geschützt, sodass ein Wegschwemmen oder Ertrinken der Gelege oder Küken vermieden wird. Erhaltung der Allee entlang der Straße „Zur Döberitzer Heide“ Die bestehende Allee aus Eichen entlang der Straße „Zur Döberitzer Heide“ ist gemäß §17 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) als geschütztes Landschaftselement anzusprechen und ausnahmslos zu erhalten. Die auf Seite 100 des Umweltberichts dargestellte Berechnung, dass...	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Umweltbericht S. 66 wird dargelegt, dass für die Beseitigung der Allee entlang der Straße „Zur Döberitzer Heide“ eine Befreiung vom Verbot der Beseitigung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG erforderlich ist. Eine Befreiung kann gewährt werden, wenn dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist oder wenn die Einhaltung des Verbotes zu einer unzumutbaren Belastung führen würde und die Abweichung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist. Mit der Aufstellung des vbBP E 46 war es zwingend erforderlich, die Verkehrsanbindung des Gebietes und der Naturlandschaft Döberitzer Heide neu zu regeln. Die Verkehrsanbindung des Plangebietes soll über eine neu anzulegende Anbindung an die B5 erfolgen. Damit wird den gemeindlichen Bedürfnissen an eine Entzerrung der Verkehrsströme an dem bisherigen Knotenpunkt Rechnung getragen. Innerhalb des Plangebietes soll der Verkehr weitgehend peripher verlaufen, um eine Zerschneidung des Freizeitparkes zu vermeiden. Eine Beibehaltung der alten Straßenführung steht dem Schutz der Besucher im zentralen und

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
			besonders hoch frequentierten Teil des Freizeitparkes vor Straßenverkehr entgegen. Ein Erhalt der „Straße zur Döberitzer Heide“ würde große Störungen in der Gestaltung des Plangebietes hervorrufen, da die zentralen Themenparks nicht miteinander verknüpft werden könnten und die Erlebbarkeit der Gesamtfläche unterbrochen würde. Die Konzentration des Freizeitparkes auf die zentralen Bereiche erfolgt auch unter dem Aspekt des Schutzes der an das Plangebiet angrenzenden Naturräume und würde bei einem Beibehalten der alten Verkehrsführung unverhältnismäßig erschwert werden. In der Konsequenz würden störungsreiche Nutzungen weiter nach Osten und Süden rücken und somit näher an den Naturraum der Döberitzer Heide heranreichen. Der zentrale Teil des Geländes könnten demgegenüber nicht entsprechend seinem Nutzungspotential ausgeschöpft werden. Durch die Entwidmung der „Straße zur Döberitzer Heide“ verliert die Allee ihre definitorische Funktion als straßenbegleitender Baumbestand. Alleen sind kulturhistorische Elemente, die für weite Teile Brandenburgs eine landschaftsbildprägende Bedeutung besitzen. Ältere Alleenbestände sind Lebensräume für Vögel, Fledermäuse und Insekten. Durch ihre linienförmige Ausprägung sind sie für den Biotopverbund wertvoll. Aufgrund dieser Funktionen gehören sie in Brandenburg nach § 17 BbgNatSchAG zu den gesetzlich geschützten Teilen von Natur und Landschaft. Die Funktionsausprägung der Allee entlang der „Straße zur Döberitzer Heide“ ist stark eingeschränkt. Aufgrund des geringen Alters und der geringen Größe der Bäume sowie des großen Pflanzabstandes ist ihre Bedeutung für Natur und Landschaft sehr gering. Das Landschaftsbild wird nicht erkennbar gegliedert. Es fehlen große, dichte Laubkronen, Höhlungen oder Spalten in den Stämmen oder Starkästen, die Vögeln und Fledermäusen als Niststätte oder Quartier dienen könnten. Totholzbewohnende Käfer, wie sie an alten Alleen zu finden sind, finden an den jungen Bäumen keine Lebensgrundlage. Die betroffene Allee soll durch die Neubegründung einer Allee im Plangebiet auf gleicher Länge (ca. 300 m) wiederhergestellt werden. Damit kann die Beseitigung der Allee in unmittelbarer Nähe zum

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
			ursprünglichen Standort ausgeglichen werden. Die Ausgleichbarkeit ist insbesondere unter dem Aspekt der bislang fehlenden ortsbildwirksamen und ökologischen Funktionen gegeben. Die Verkehrsplanung sieht für die neue Straße „Zur Döberitzer Heide“ (Planstraße B) bislang eine Baumreihe (einseitige Baumpflanzung) entlang der östlichen Straßenseite vor. Für die Ausbildung einer neuen Allee sind auf der westlichen Straßenseite der Planstraße B Bäume der Pflanzliste 1 mit einem Regelabstand von 10m zu pflanzen. Die Herstellung einer Allee erfolgt auf einer Länge von ca. 300m zwischen den beiden Kreisverkehren der Planstraße B. Eine zeichnerische und eine dazu gehörende textliche Festsetzung für die Pflanzung der Baumreihe auf der westlichen Seite der Planstraße B (innerhalb des Sondergebietes wird ergänzt. Die Planung wird konkretisiert. Betroffen ist ausschließlich die Eigentümerin. Eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung ist nicht erforderlich.
		Zu 5.6.5 Maßnahmen für Fledermäuse. Die im Rahmen der Kompensation hergestellten Ersatzquartiere für Fledermäuse sind grundsätzlich als geeignet anzusehen. Diese wurden teilweise bereits in den vergangenen Jahren im Zusammenhang mit dem Abbruch der Kasernengebäude eingerichtet. Einen erheblichen Konflikt sehen die Verbände jedoch in Bezug auf den randlich des Bebauungsgebietes geplanten Themenhotelkomplex SO 13. Dieser grenzt im südöstlich/ östlichen Teil des Bebauungsgebietes unmittelbar an einen bestehenden und im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages auch hervorgehobenen Dunkelkorridor (siehe auch S. 79 ff/ AFB zum VBP Nr. 46 „Karls“ Elstal): „Die Maßnahmen (Kompensation für Fledermäuse) sollen durch einen durchgehenden Grünzug am östlichen Rand der Liegenschaft unterstützt werden, der als sog. Dunkelkorridor von Beleuchtung freigehalten werden soll, um auch die lichtscheuen Arten zu fördern“. Dieser beschriebene und derzeit vollständig nachtdunkle Bereich besteht aus halboffener Landschaft mit geschützten Trockenrasen und eingestreuten alten Huteeichen (Privaten Grünfläche F), Vorwäldern und einem	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Der das „Fledermaushotel“ (Fläche C) umgebende Dunkelkorridor wird vorrangig durch den Eichenwald (Wald Fläche D) repräsentiert. Aufgrund der Lage des Themenhotels südwestlich des Eichenwaldes, können Lichtemissionen aus dem SO 13 nur in geringem Maße auf diesen wirken. Dies wird auch anhand der Skizze der Naturschutzverbände deutlich. Der Baumbestand östlich des SO 13, der an den vorhandenen Radweg grenzt, ist locker und erfüllt daher nicht eine vergleichbare Funktion als Dunkelkorridor, wie der Eichenwald. Mit der Festsetzung der Herstellung eines Feldgehölzes auf der privaten Grünfläche F südlich des SO 13 wird sich der Bestand abschirmender Gehölze gegenüber dem heutigen Zustand erhöhen. Die Planung wird nicht geändert.

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		zusammenhängenden bodensauren Eichenwald (Wald D). Er verbindet das mehrstöckige Fledermausquartier "Gebäude 40" mit den Ersatzquartieren „BunkerElstal“ und „HVL 20“ sowie den Ersatzquartieren an den Bestandsgebäuden des Naturschutz-Förderverein Döberitzer Heide. Für die im Bebauungsgebiet/ Verflechtungsraum mit der Döberitzer Heide vorkommenden 11 Fledermausarten stellt dieser von Lichtemission unberührte Bereich eine wesentliche Verbindung zwischen den einzelnen Ersatzquartieren, Tagesverstecken und den zugehörigen Jagdrevieren dar. Durch den gegenwärtigen Verzicht auf ausreichend Abstandsfläche von geplanter Bebauung des SO 13 zur LSG-Grenze (diese deckt sich mit dem Beginn des Dunkelkorridors) ist keine ausreichende Abschirmung mehr gegeben. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass es durch den geplanten Themenhotelbetrieb (SO 13) mit einer max. Bettenzahl von 440 Betten - zum Vergleich: Das Motel One-in Berlin Mitte weist eine Bettenzahl von 368 auf - und zugehörigen Freizeit- und Sportangeboten zu einer gravierenden Beeinträchtigung der Flugkorridore und des Raumnutzungsverhaltens durch Lichtemission kommt. Hierbei sind nicht nur etwaige Außenbeleuchtungen problematisch, sondern auch ausstrahlendes Licht aus Hotelzimmern, Restaurants und sonstigen Freizeitnutzungen.	

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		 Abb.4: Skizze zur Auswirkung des SO13 auf den Dunkelkorridor innerhalb des LSG.	
		Änderungsbedarf: Der vorhandene Dunkelkorridor (siehe auch Abbildung 4) ist durch geeignete Maßnahmen zwingend vor Lichtimmissionen zu schützen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf das nachfolgende Abwägungsergebnis verwiesen. Die Planung wird nicht geändert.
		Die Verbände fordern: 1) Einrichtung von zusätzlichen Pufferzonen und Vergrößerung des Abstands zwischen SO 13 und LSG-Grenze. Zusätzliche Reduzierung der Bauhöhe des geplanten Hotels auf eine maximale Bauhöhe von sechs Metern, um von der Bebauung und Folgenutzung ausgehende	Dem Hinweis wird gefolgt. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Eine Vergrößerung des Abstandes des SO 13 zum LSG ist nicht möglich. Um Lichtemissionen zu mindern, wird auf einen Einsatz von langwelligen und auf den Boden gerichteten Außenbeleuchtungen, die nicht wesentlich zum Himmelsleuchten/ Lichtverschmutzung beitragen,

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		Lichtverschmutzung (beispielsweise durch Fenster und/oder Außenbeleuchtung) zu minimieren.	südlich und östlich des Themenhotels im SO 13 gemäß Durchführungsvertrag abgestellt. Zusätzlich werden die Fenster auf der östlichen und südlichen Gebäudeseite durch architektonische und bauliche Mittel so gestaltet, dass die Lichtemissionen auf ein Minimum reduziert werden. Die Planung wird nicht geändert.
		2) Ausschließlicher Einsatz von langwelligen und auf den Boden gerichteten Leuchten, die nicht wesentlich zum Himmelsleuchten/Lichtverschmutzung beitragen. Insgesamt ist die Beleuchtung in randlich gelegenen Bebauungsbereichen zwingend zu begrenzen. Die nach Süden/ Osten ausgerichteten Außenbereiche der Hotelanlage sind nicht zu beleuchten. Als Grundsatz ist zu beachten, dass jedes Kunstlicht in der Pufferzone so weit von der Schutzgebietsgrenze (LSG-Grenze = Grenze Dunkelkorridor) entfernt sein muss, dass seine Beleuchtungsstärke an der Grenze des Schutzgebiets weniger als 0,1lx beträgt (siehe auch „Leitfaden für die Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten“: EUROBATS Publication Series No.8 (deutsche Ausgabe). UNEP/EUROBATS Sekretariat, Bonn, Deutschland).	Dem Hinweis wird gefolgt . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Um Lichtemissionen zu mindern, wird auf einen Einsatz von langwelligen und auf den Boden gerichteten Außenbeleuchtungen, die nicht wesentlich zum Himmelsleuchten/Lichtverschmutzung beitragen, südlich und östlich des Themenhotels im SO 13 gemäß Durchführungsvertrag abgestellt. Zusätzlich werden die Fenster auf der östlichen und südlichen Gebäudeseite durch architektonische und bauliche Mittel so gestaltet, dass die Lichtemissionen auf ein Minimum reduzierte werden. Die Planung wird nicht geändert.
		3) Für unvermeidliche künstliche Beleuchtungen sind geeignete Minderungsmaßnahmen zu benennen und festzuschreiben.	Dem Hinweis wird gefolgt . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Um Lichtemissionen zu mindern, wird auf einen Einsatz von langwelligen und auf den Boden gerichteten Außenbeleuchtungen, die nicht wesentlich zum Himmelsleuchten/Lichtverschmutzung beitragen, südlich und östlich des Themenhotels im SO 13 gemäß Durchführungsvertrag abgestellt. Zusätzlich werden die Fenster auf der östlichen und südlichen Gebäudeseite durch architektonische und bauliche Mittel so gestaltet, dass die Lichtemissionen auf ein Minimum reduzierte werden. Die Planung wird nicht geändert.

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		4) Geplante Drohnen- und Lasershows sind in den randlichen Bebauungsbereichen im Übergang zum FFH-Gebiet und LSG grundsätzlich zu untersagen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Drohnen- und Lasershows sind für die Sondergebiete in der Nachbarschaft zum Eichenwald und der privaten Grünfläche F nicht vorgesehen. Die Planung wird nicht geändert.
		5) Gemäß Darstellung in der Begründung zum B-Plan wird eine „auslaufende“ Dichte zum Landschaftsschutzgebiet angestrebt. Unter Berücksichtigung dieser Zielsetzung ist nicht plausibel, warum unmittelbar an den Rand des Landschaftsschutzgebietes und den zugehörigen Dunkelkorridoren eine intensive Hotelnutzung eingerichtet werden kann. Die Zulässigkeit ist allgemein zu prüfen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Mit dem Themenhotel im SO 13 wird eine größere bauliche Anlage in der Nähe zum LSG errichtet. Es wird jedoch keine lärm- und lichtintensive Nutzung verfolgt. Das Hotel hat keinen Event-Charakter. Angesprochen werden sollen Gäste, die das Naturerleben suchen. Mit den textlichen Festsetzungen TF 46, 54 und 55 werden umfangreiche Bepflanzungen festgelegt, die einer intensiven Flächennutzung entgegenstehen. Die dem LSG nächstgelegenen Flächen des SO 13, die Bereiche südlich und östlich des Hotels werden somit nur von Besuchern zu Fuß und im Wunsch nach Ruhe und Erholung aufgesucht. Diese Nutzung entspricht somit einer Nutzung, wie sie auch für ein LSG typisch ist. Die lärmgeminderte Nutzung des SO 13 sowie die Maßnahmen zur Minimierung von Lichtemissionen (Einsatz von langwelligen und auf den Boden gerichteten Außenbeleuchtungen, architektonische/bautechnische Verdunkelung der Fenster) lassen keine Wirkungen erkennen, die nachteilig für den Schutzzweck des LSG sind. Es werden keine Flächen des LSG überbaut, die Biotope und Lebensräume bleiben vollständig erhalten und werden in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt. Die Planung wird nicht geändert.
		Zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung: Die Ermittlung der Biotopeingriffe ist fehlerhaft. Zum Teil liegen die anzusetzenden Kompensationsfaktoren gemäß den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung höher als im Umweltbericht angesetzt. Gemäß des Umweltberichtes (Seite 142) sollen die durch das Vorhaben verursachten Vegetationseingriffe nicht vollständig kompensiert werden. Die Kompensationsmaßnahmen, die nicht mehr im Geltungsbereich untergebracht werden können (z.B. Anlage von Gehölzen), werden im Umweltbericht	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Im Rahmen der Bauleitplanung obliegt dem Plangeber, hier die Gemeinde Wustermark, die Abwägung, inwiefern der Kompensationsumfang ausreichend ist, um die mit der Planung verbundenen Eingriffe auszugleichen. Insofern ist die pauschale Anwendung der in der HVE exemplarisch genannten Orientierungswerte für Kompensationsfaktoren nicht verpflichtend. Aufgrund der Vielzahl an denkbaren Eingriffswirkungen und geeigneter Kompensationen ist es

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		als Defizit bezeichnet und müssten theoretisch außerhalb des Plangebietes umgesetzt werden. Doch stattdessen soll die Dekontamination als Maßnahme zur dauerhaften Aufwertung des Naturhaushaltes verbal-argumentativ auf dieses extern verbleibende Kompensationserfordernis angerechnet werden und dieses Erfordernis nicht mehr erbracht werden. Die Naturschutzverbände kritisieren dieses Vorgehen ausdrücklich! Auf den ersten Blick mag die Beseitigung von Bodenverunreinigungen auf dem Kasernengelände dauerhaft die Bodenfunktionen wiederherstellen. Auf der anderen Seite werden jedoch innerhalb der Baugrenzen im großen und erheblichen Maße die Bodenfunktionen durch Versiegelungen und Überprägungen wieder verloren gehen. Auf den nicht versiegelten Flächen (außerhalb der Stegbereiche) wird der Nutzungsdruck durch die Besucherinnen und Besucher des Freizeitparks zu starken Tritterscheinungen führen und den Oberboden möglicher leicht verdichten, womit die Bodenfunktionen auch gestört werden können. Mit steigenden Nutzerzahlen steigt der Druck auf den Boden ebenfalls. Eine Anrechnung der Dekontamination lehnen wir deshalb zwingend ab. Der theoretisch außerhalb des Geltungsbereichs zu erbringende Kompensationsbedarf ist vollständig zu erbringen.	gar nicht möglich, für jeden Wirkfall einen pauschalen Faktor ohne Kenntnis des konkreten Falls festzulegen. Die im Umweltbericht gewählten Faktoren wurden unter Berücksichtigung folgender Aspekte ausgewiesen: - Maßgeblicher Ausgangspunkt war die konkrete Ausprägung und der jeweilige Zustand der betroffenen Biotope. Ein weiterer wichtiger Punkt ist die Berücksichtigung des Eingriffsstandortes. Die betroffenen Vegetationsbestände haben sich auf einer militärischen Liegenschaft entwickelt. Es handelt sich somit um einen stark menschlich überprägten (hemeroben) Standort. Die Biotope, die sich auf diesem Standort in relativ kurzer Zeit entwickelt haben, sind daher nicht vergleichbar mit Biotopen, die sich in längeren Zeiträumen auf naturnäheren Standorten entwickeln würden und auf die die HVE abzielt. - Konkret lassen sich die gewählten Kompensationswerte für die Eingriffe V5 bis V9 wie folgt begründen: V5 Trockenrasen Die Trockenrasen wiesen nur wenige charakteristische Kennarten auf und waren häufig nur kleinflächig ausgeprägt. Vielfach waren fließende Übergänge insbesondere mit Landreitgrasfluren festzustellen. Die Kompensation ist direkt am Eingriffsort möglich (siehe Ausführungen V6) Aus diesem Grunde wurde der untere Faktor 1:2 gewählt. V6 Besenginsterheiden Ähnlich zu den Trockenrasen treten auch die Besenginsterheiden häufig in Gemengelagen mit nicht geschützten Brach- und Ruderalfluren auf. Wie andere Gehölzflächen im Plangebiet, haben sich die Bestände zum Teil auf Versiegelten Flächen ausgebildet. Der Faktor 1:2 wurde auch unter dem Aspekt gewählt, dass ein Ausgleich unmittelbar am Eingriffsort vorgenommen werden kann. Anders, als bei vielen ähnlichen Vorhaben, kann der betroffene Biotoptyp in

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
			gleicher (bzw. sogar verbesserter) Artenzusammensetzung direkt vor Ort wieder hergestellt werden. Die in der HVE für viele Vegetationstypen vorgeschlagene mehrfache Überkompensation berücksichtigt gerade den Umstand, dass ein Ausgleich durch ähnliche, aber nicht gleichartige Vegetationsformen erfolgt und der örtliche Bezug weniger stark ist. Dies ist im vorliegenden Fall nicht so. V7 Laubgebüsche und Hecken aus heimischen Gehölzen Die HVE geht bei ihren Vorschlägen für die Kompensation von Gehölzbeständen aus, die älter als 25 Jahre sind. Dies ist im Plangebiet überwiegend nicht der Fall. Es handelt sich zumeist um sehr junge Bestände, die sich zudem häufig auf versiegelten Flächen entwickelt haben. Eine naturnahe Ausprägung könnten diese Bestände somit nicht erlangen. Es wurde daher von der HVE nach unten abgewichen und ein Kompensationsfaktor von 1:2 gewählt. V8 Trockene Laubgebüsche nicht heimischer Arten und V9 Kleine Baumgruppen nicht heimischer Arten Ähnlich zu den heimischen Gehölzen (V7) handelt es sich bei den betroffenen Biotop der Eingriffe V8 und V9 um Gehölzbestände, die jünger als 25 Jahre alt sind. Dominierende Gehölzart ist die Robinie; eine nicht heimische Art, die durch ihre Symbiose mit bestimmten stickstoffbildenden Bakterienarten zu einer Eutrophierung (Nährstoffanreicherung) ihrer Umgebung beiträgt. Die natürlichen Standortverhältnisse werden hierdurch nachteilig verändert und wirken sich entsprechend auf die üblicherweise vorkommenden, an nährstoffarme Verhältnisse angepassten Biotop, negativ aus. Es wurde daher der Kompensationsfaktor 1:1,5 gewählt, der sich an die HVE-Empfehlung für naturferne Laub- und Nadelwälder (nicht standortgerechte oder fremdländische Arten) orientiert. Für die Eingriffe V1 bis V4 (Ruderalfluren, Staudenfluren, Brachen) gilt ähnlich, dass sich die Bestände auf stark durch den Menschen überprägten Flächen entwickelt haben, sie eine geringe

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
			Artenvielfalt aufwiesen und der Ausgleich größtenteils am Eingriffsstandort erfolgen kann. Die Kritik der Naturschutzverbände an der Berücksichtigung der Dekontamination bezieht sich vorrangig auf die Bodenfunktionen. Dies greift jedoch zu kurz. Wie im Umweltbericht auf Seite 104 f. dargelegt, fand bei der Festlegung des Kompensationsumfanges auch die flächen- und bodenschonende Verwendung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen Berücksichtigung. Wie in § 15 Abs. 3 BNatSchG gefordert, wurde geprüft, ob der Ausgleich auch mit der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushaltes möglich ist. Die Beseitigung von Altlasten und Kampfmitteln ist eine solche dauerhafte Aufwertung. Altlasten und Kampfmittel wirken nicht nur auf das Schutzgut Boden, sondern auch auf Grund- und Oberflächenwasser, Luft, Vegetation und somit auch auf Tiere. Die Gefährdung von Tieren durch Munition wirkt direkt. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte stellt die Beseitigung von Altlasten und Bodenverunreinigungen sowie die Kampfmittelbergung eine dauerhafte Aufwertung dar, die auch bei einer nachfolgenden Überbauung der Flächen noch wirksam ist. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden nach § 1a, Abs. 2 BauGB gehört auch die Wiedernutzbarmachung der ehemals militärisch genutzten und mit Altlasten und Kampfmitteln verunreinigten Flächen. Durch die Wiedernutzbarmachung dieser Flächen konnte die Flächenneuersiegelung erheblich verringert werden. Die Planung wird nicht geändert.
		Gemäß des Kapitels Waldumwandlung (S. 150) soll die Waldkompensation vollständig in Märkisch-Oderland stattfinden. Wir kritisieren die Entfernung ausdrücklich und fordern den Vorhabenträger und die Gemeinde auf, nach Flächen im Gemeindegebiet oder wenigstens in angrenzenden Gemeinden zu suchen, auf denen Wald neu errichtet werden kann. Darüber hinaus sollte der Robinienwald im Westen des Geltungsbereiches einer ökologischen Waldumbaumaßnahme unterzogen werden. In Abstimmung mit der unteren Forstbehörde ist eine Maßnahme für die Unterpflanzung des	Dem Hinweis wird gefolgt. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Möglichkeiten einer Erstaufforstung im Gemeindegebiet wurden geprüft. Es stehen keine geeigneten Flächen hierfür zur Verfügung. Die Waldumwandlung erfolgt über ein gesondertes Rechtsverfahren nach Landeswaldgesetz. Eine Erstaufforstung im Landkreis Märkisch-Oderland ist nach Waldrecht zulässig. Im Rahmen der mit der Planung verbundenen Waldumwandlung ist nach Waldrecht Erstaufforstung zu erbringen. Ein naturnaher

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		Robinienwaldes mit heimischen Baum- und Straucharten zu entwickeln. Somit könnte bereits ein Teil der Waldkompensation innerhalb des Geltungsbereiches umgesetzt werden.	Waldumbau des Robinienwaldes im Westen des Plangebietes ist forstrechtlich nicht erforderlich und war daher nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Den Naturschutzverbänden wird jedoch zugestimmt, dass der naturnahe Waldumbau des Robinienwaldes im Westen des Plangebietes eine sinnvolle Maßnahme darstellt. Der Vorhabenträger sichert daher den naturnahen Waldumbau der Waldfläche A als freiwillige Leistung zu. Der Waldumbau ist im Durchführungsvertrag grundsätzlich aufgenommen. Die Planung wird nicht geändert.
		Die Verbände treten dem Abwägungspunkt 4.48 aus der frühzeitigen Beteiligung vehement entgegen! Die vermeintliche Abschirmung durch Pflanzungen gemäß der textlichen Festsetzung TF 40 ist aufgrund der erheblichen Geländeerhöhungen im Bereich der geplanten Baugrenze und der Höhenzulassung innerhalb der Baugrenzen nicht geeignet, erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes nach Südosten und Süden zu vermeiden. Unsere dazugehörige Stellungnahme bleibt bestehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Der Abbildung 9-4 im Kap. 9.6 des Umweltberichtes kann eine Visualisierung des künftigen Themenhotels entnommen werden. Daraus wird ersichtlich, dass das Gebäude größtenteils von vorhandenen Bäumen sightversteht wird. Unter der Berücksichtigung dessen, dass die südlich angrenzende private Grünfläche F umfangreich mit einem Feldgehölz bepflanzt werden wird, kann von einer zusätzlich Sichtverstellung ausgegangen werden. Das Themenhotel im SO 13 war mit einer Höhe von 15m geplant. Seitens des Vorhabenträgers wird einer Beschränkung der Bauhöhe auf 10m zugestimmt, die Festsetzung bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen innerhalb des SO 13 wird geändert. Der Fokus des Themenhotels im SO 13 liegt auf der Erlebbarmachung der Döberitzer Heide und von Naturbeobachtungen. Entsprechend wird die Gestaltung des Hotels mit natürlichen Materialien erfolgen. Gemäß Durchführungsvertrag ist die Fassade des Gebäudes in matten Farben der Heide zu gestalten. Hinzu kommt die Maßgabe CC) des Umweltberichtes, die die Bepflanzung großer Außenwandflächen mit Pflanzen vorsieht. Diese Maßnahme reduzieren die Wahrnehmbarkeit weiter und stellen ein harmonisches Einfügen in das Landschaftsbild sicher. Die Planung wird konkretisiert. Betroffen ist ausschließlich die Eigentümerin. Eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung ist nicht erforderlich.

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
			<i>Abwägungspunkt 4.48 frühzeitige Beteiligung: „Die Teilfläche SO 14 widerspricht in ihrer aktuellen Ausdehnung in Bezug auf Fläche und Widmung als Wildlife-Hotel mit turmartigem Aufbau von 15m „mit weiten Einblicken in die charakteristische Heidelandschaft“ der Maßgabe der Abschirmung von der Döberitzer Heide und der harmonischen Einpassung in die unmittelbare Umgebung. Die planerische Begründung, dass das Wildlife-Hotel höhentekhnisch zwischen dem Löwenturm (30m) im Westen und dem Naturerlebniscentrums der Heinz Sielmann Stiftung (15) im Südwesten vermittelt, ist nicht konsistent. Das SO 14 befindet sich räumlich nicht im Übergang zu dem genannten Naturerlebniszentrum, sondern zu wertgebenden Biotopflächen und dem Landschaftspflegehof Döberitzer Heide (Naturschutz-Fördervereins Döberitzer Heide e.V.) mit landwirtschaftlich genutzten Gebäuden mit einer maximalen Bauhöhe von 6m. Das Landschaftsbild im südöstlichen Bereich ist hier vor allem durch die Prozesse der letzten Eiszeit geprägt, durch die das Gelände im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches relativ stark reliefiert ist und Richtung Schutzgebiete abfällt. Der Rundwanderweg liegt schon jetzt niedriger als die künstliche Anhöhe im SO 14, etwa 3-4m. Zur Döberitzer Heide steigt die Höhendifferenz weiter an, sodass die wahrgenommene und landschaftsbildwirksame Höhe im SO 14 bei ca. 20m liegen dürfte.“</i> <u>Abwägung:</u> Die Planung wurde zwischenzeitlich fortgeschrieben. Unter anderem wurde das SO 14 umbenannt in SO 13. Auf das vorangegangene Abwägungsergebnis zum SO 13 wird verwiesen.
		Zum Schutzgut Wasser: Grundsätzlich sind wir besorgt über die großen Wassermengen, die für das Projekt aufgewendet werden könnten. Jedoch finden sich im Umweltbericht keine Zahlen, wie viel Wasser aus dem Grund- und Trinkwasser entnommen werden soll. Die Angaben aus dem UVP-Bericht zum Raumordnungsverfahren sind entsprechend zu konkretisieren. Im Landkreis Havelland herrschen seit mehreren Jahren bereits Restriktionen bei der Wassernutzung in Gärten. In anderen Regionen Brandenburgs ist die Situation noch herausfordernder als im Havelland. Es ist im Rahmen der Auswirkungsprognose zu bewerten, ob und welche Auswirkungen die	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Im Kapitel 4.1.4.2 des Umweltberichtes wurden die wesentlichen Inhalte der gutachterlichen Stellungnahme des Ingenieurbüros HSW (Hydrogeologische Stellungnahme. Projekt: Neubewertung der Auswirkungen des aktuellen Bebauungsplanentwurfes auf die Grundwasserneubildung Karls Ferienresort (Löwen-Adler-Kaserne) in Elstal. 2024) wiedergegeben. HSW kommt zu dem Ergebnis, dass es mit der Planung zu einer zusätzlichen Versiegelung kommen wird, dass die Grundwasserneubildung dadurch jedoch nicht erheblich beeinträchtigt wird und das Einzugsgebiet der Wasserfassung Radelandberg (nur diese

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		Grundwasserentnahme für das Projekt auf die Verbraucher und die Umwelt in der Umgebung des Vorhabens hat. Die Aussagen im Umweltbericht lassen dies vollkommen außer Acht.	ist betroffen), diese Veränderungen gut kompensieren kann. Gemäß dem "Konzept Medienerschließung" (PST GmbH, 11/2023) wird bei Vollausbau des Plangebietes ein Trinkwasserbedarf von 208.300 m³/a prognostiziert. Bei der Bewertung der Auswirkungen der zu erwartenden steigenden Grundwasserentnahme für die Erzeugung von Trinkwasser für das Plangebiet ist zu berücksichtigen, dass die Entnahme aus dem bedeckten Grundwasserleiter erfolgt, der keine direkte hydraulische Verbindung zum darüber liegenden, unbedeckten Grundwasserleiter aufweist. Eine verstärkte Grundwasserentnahme aus dem bedeckten Grundwasserleiter führt somit nicht zu einem Absenken des Grundwasserspiegels im oberen unbedeckten Leiter. Da der unbedeckte Grundwasserleiter zudem einen Flurabstand im Plangebiet von etwa 6 bis 23 m aufweist, bestehen auch keine direkten Beziehungen zu Vegetationsbeständen. Es kommen keine grundwasserabhängigen Biotope (wie Moore, Sümpfe oder sonstige Feuchtgebiete) im Plangebiet vor. Die Versorgung der Vegetation mit Wasser erfolgt ausschließlich aus Niederschlägen und dem Wasserrückhalt im oberflächennahen Boden. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch eine verstärkte Grundwasserentnahme sind unter Berücksichtigung aller genannter Aspekte nicht zu erwarten. Nachteilige Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind ebenfalls nicht zu erwarten. Die Sicherheit der Trinkwasserversorgung der Bevölkerung bleibt gewahrt. Die vom Landesverband angesprochenen, mit dem Klimawandel einhergehenden, Restriktionen der Wasserversorger bei der Wassernutzung durch die Bevölkerung betrifft ausschließlich Nutzungen, die über den Verbrauch von Wasser als Lebensmittel und für die Hygiene hinausgeht. Zu nennen sind hier Verbräuche für Gärten oder Swimmingpools. Diese möglichen Restriktionen haben keine Bedeutung für die Gesundheit des Menschen und sind somit nicht relevant für die Umweltprüfung. Mit E-Mail vom 05.09.2024 bestätigt der WAH (Wasser- und Abwasserverband „Havelland“) der Vorhabensträgerin, dass auf Grundlage der vorgelegten Planungen in Verbindung mit den getroffenen

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
			Abstimmungen vom 06.08.2024, der Erschließungsvertrag abgeschlossen werden kann. Die Planung wird nicht geändert.
		Im Kapitel 6 2 Monitoring empfehlen wir, eine Überwachung aller Maßnahmen, die Bestandteil der Planung, des Artenschutzes und des Umweltberichtes sind, über einen Zeitraum von 15 Jahren zu beauftragen. So können neue Erkenntnisse über die Entwicklung der Natur bei einem so großen Projekt nahe eines wichtigen Schutzgebietes gewonnen werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Im Rahmen der erteilten artenschutzrechtlichen Befreiungen wurden umfangreiche Maßnahmen zum Monitoring zur Feststellung der Maßnahmenenerfolge beauftragt. Die Planung wird nicht geändert.
		4. Zum Artenschutzfachbeitrag siehe auch Umweltbericht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Es wird auf die vorausgehenden Abwägungsergebnisse verwiesen. Die Planung wird nicht geändert.
		5. Zur Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung Gemäß der Artenliste aus dem Artenschutzfachbeitrag (siehe hier AFB 5.73) konnten 11 Fledermausarten im Projektgebiet nachgewiesen werden. Alle nachgewiesenen Fledermäuse gehören zu den Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie, d.h. für sie gibt es ein strenges Schutzregime. Dieses verbietet: · jede absichtliche Störung, insbesondere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten; · jede Beschädigung oder Vernichtung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten. Festgestellt wurden 11 Fledermausarten. Auf der Roten Liste für Brandenburg ist das Gr. Mausohr als vom Aussterben bedroht gekennzeichnet. Brandtfledermaus, Wasserfledermaus, Fransenfledermaus und Graues Langohr sind stark gefährdet und bei Abendsegler, Rauhaufledermaus, Breitflügelfledermaus und Braunem Langohr handelt es sich um gefährdete Arten. Die Zwergfledermaus ist potenziell gefährdet. Bei der Mückenfledermaus lässt sich aufgrund unzureichender Datenlage weder für Deutschland noch für Brandenburg eine Gefährdungsabschätzung ableiten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		Eine Überprüfung, inwiefern die aufgeführten FFH-Arten durch das geplante Bauvorhaben beeinträchtigt werden, ist im Rahmen der Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung nicht erfolgt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Gemäß der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zur Anwendung der §§ 32 bis 36 des Bundesnaturschutzgesetzes in Brandenburg vom 17. September 2019 sind im Rahmen einer Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung die maßgeblichen Bestandteile für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck eines Natura 2000-Gebiet zu prüfen. Maßgebliche Gebietsbestandteile sind die Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie, nach denen das Gebiet ausgewählt worden ist, einschließlich der darin vorkommenden charakteristischen Arten sowie die Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie, die für die Gebietsauswahl bestimmend waren. Für das FFH-Gebiet „Rhinslake bei Rohrbeck“ wurden keine Fledermäuse als Arten des Anhang II der FFH-RL ausgewiesen. Für das FFH-Gebiet „Döberitzer Heide“ sind die beiden Fledermausarten Großes Mausohr und Bechsteinfledermaus als Anhang II Arten ausgewiesen worden. Innerhalb des untersuchten Wirkraumes der Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung (1.000 m) fanden sich keine LRT, für die diese beiden Fledermausarten charakteristische Arten wären. Eine vertiefende Prüfung war daher nicht erforderlich. Eine Überprüfung der möglichen Beeinträchtigung der im Plangebiet und damit außerhalb des FFH-Gebietes „Döberitzer Heide“ vorkommenden Fledermausarten war im Rahmen der Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich. Die Planung wird nicht geändert.
		6. Zur Grünordnungsplanung Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark hat in ihrer Sitzung am 17.06.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. E46 gefasst (Beschluss B-102/2021). Dort heißt es wortgemäß: „Der Bebauungsplan ist im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) und integriertem Grünordnungsplan aufzustellen.“ Die Gemeindevertretung hat beschlossen, dass zum Bebauungsplan nicht nur die verpflichtende Umweltprüfung nach BauGB	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Auf die nachfolgenden Abwägungsergebnisse wird verwiesen. Die Planung wird nicht geändert.

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		durchgeführt wird. Vielmehr wird zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan (GOP) nach § 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 5 Abs. 1 S. 3 BbgNatSchAG erarbeitet. Der Grünordnungsplan ist der Fachplan des Naturschutzes und der Landschaftspflege zum Bebauungsplan." In ihm sollen die übergeordneten Ziele des Naturschutzes aus dem Landschaftsprogramm Brandenburg, dem (Entwurf) des Landschaftsrahmenplans Havelland und dem Teillandschaftsplan 2 des ehemaligen Amtes Wustermark für den Geltungsbereich des B-Plans konkretisiert werden. Zur Verwirklichung der Ziele sind Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes darzustellen und zu begründen (§ 9 BNatSchG). Auch, wenn der Beschluss lautet, den Grünordnungsplan in den Umweltbericht zu integrieren, möchten die anerkannten Naturschutzverbände bitten, den Grünordnungsplan als separates Dokument anzufertigen. In Brandenburg werden die Instrumente der Landschaftsplanung nicht direkt integriert, sondern in separaten Dokumenten erarbeitet (Sekundärintegration). Mit dem Inkrafttreten der Änderungen des BNatSchG (Insektenschutzgesetz) zum 01.03.2022 müssen Grünordnungspläne zu Bebauungsplänen ohnehin als eigenständige Dokumente erarbeitet werden. In der Planungspraxis werden Umweltprüfung und Grünordnungsplanung meistens vermischt. Die Verbände möchten festhalten, dass es sich um zwei unterschiedliche Instrumente mit individuellen Aufgaben handelt. In der Umweltprüfung sollen die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Es geht also um die Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes. Die Grünordnungsplanung soll den Geltungsbereich naturschutzfachlich gestalten. Es sind die „Hinweise zur Aufstellung von Landschaftsplänen unter besonderer Berücksichtigung der Strategischen Umweltprüfung und der Bauleitplanung“ zu berücksichtigen (siehe Stellungnahme zum Vorentwurf). Die erfolgte "Umsetzung" der Grünordnungsplanung im Rahmen des Umweltberichts erfüllt nicht annähernd die Voraussetzungen eines nicht selbstständigen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Der Aufstellungsbeschluss spricht explizit von einem integrierten Grünordnungsplan (GOP). In Vorbereitung des GOP fanden Gespräche zwischen Gemeindevertretern und dem mit der Erarbeitung des GOP beauftragten Planungsbüro statt, bei denen die Integration in den Umweltbericht bestätigt wurde. Nach § 11 Abs. 6 BNatSchG sowie § 5 Abs. 3 BbgNatSchG können Grünordnungspläne aufgestellt werden. Es besteht jedoch keine gesetzlich Verpflichtung dazu. Wird ein GOP aufgestellt, ergeben sich die Inhalte aus § 9 Abs. 2 BNatSchG. Inhalt ist demnach die Darstellung und Begründung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege und der ihrer Verwirklichung dienenden Erfordernisse und Maßnahmen. § 9 Abs. 3 BNatSchG führt die Angaben auf, die im GOP enthalten sein sollen: 1. den vorhandenen und den zu erwartenden Zustand von Natur und Landschaft, 2. die konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, 3. die Beurteilung des vorhandenen und zu erwartenden Zustands von Natur und Landschaft nach Maßgabe dieser Ziele einschließlich der sich daraus ergebenden Konflikte,

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		Grünordnungsplans als Fachplan des Naturschutzes zum Bebauungsplan. Dies wird wie folgt begründet: Für den Grünordnungsplan wurde keine „Planzeichnung“ bzw. Plankarte erstellt, die den Namen verdient. Eine Planzeichnung für einen Grünordnungsplan enthält konkrete Festsetzungsvorschläge als textlichen Teil und eine Zeichnung, die sich an den Regeln der Planzeichenverordnung orientieren sollte. Die aktuelle Karte zeigt lediglich, wie sich die Bepflanzung um die Bebauung ansiedelt. Eigene Vorschläge durch diese Karte werden nicht gemacht. Dem Grünordnungsplan mangelt es an einer fachlichen Begründung. Diese muss mindestens die Anforderungen des Erlasses „Bauleitplanung und Landschaftsplanung“ erfüllen (https://bravors.brandenburg.de/de/verwaltungsvorschriften-216352). Der Textteil zum Grünordnungsplan erfüllt diese Anforderungen in keinem Punkt. Zusammenfassend halten die Verbände fest, dass der vorliegende Grünordnungsplan kein einziges Kriterium des Erlasses und damit des Brandenburgischen Naturschutzrechts gemäß § 5 BbgNatSchAG. Er gilt damit nicht als Grünordnungsplan nach dem Naturschutzrecht. Folglich wurde kein regelkonformer Grünordnungsplan gemäß des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung aufgestellt. Der Beschluss ist damit nicht erfüllt. Die anerkannten Naturschutzverbände erbeten, dass zum Bebauungsplan ein unselbstständiger, aber dokumentarisch separater Grünordnungsplan erstellt wird. Durch diesen soll der Geltungsbereich naturschutzfachlich so gestaltet werden, dass er nicht nur die - nach der Planung festgelegten - Freiflächen beplant, sondern selbst Einfluss auf die baulichen und verkehrlichen Festsetzungen ausübt.	4. die Erfordernisse und Maßnahmen zur Umsetzung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere a) zur Vermeidung, Minderung oder Beseitigung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, b) zum Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft im Sinne des Kapitels 4 sowie der Biotope, Lebensgemeinschaften und Lebensstätten der Tiere und Pflanzen wild lebender Arten, c) auf Flächen, die wegen ihres Zustands, ihrer Lage oder ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeit für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zum Einsatz natur- und landschaftsbezogener Fördermittel besonders geeignet sind, d) zum Aufbau und Schutz eines Biotopverbunds, der Biotopvernetzung und des Netzes „Natura 2000“, e) zum Schutz, zur Qualitätsverbesserung und zur Regeneration von Böden, Gewässern, Luft und Klima, f) zur Erhaltung und Entwicklung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft, g) zur Erhaltung und Entwicklung von Freiräumen im besiedelten und unbesiedelten Bereich, h) zur Sicherung und Förderung der biologischen Vielfalt im Planungsraum einschließlich ihrer Bedeutung für das Naturerlebnis. Gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 BbgNatSchAG kann im GOP auf die Darstellungen nach § 9 Abs. 3 Satz 1 Nummer 1 bis 3 BNatSchG (siehe oben) verzichtet werden. Davon wurde kein Gebrauch gemacht. Die geforderten Darstellungen lassen sich folgenden Kapiteln im Umweltbericht mit integriertem GOP zuordnen:

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
			Nr. 1 entspricht Kapitel 2 und 4 Nr. 2 entspricht Kapitel 3 Nr. 3 entspricht Kapitel 4 Nr. 4 entspricht Kapitel 5. Es gibt große Überschneidungen bei den Inhalten der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und den Inhalten des GOP nach § 9 Abs. 3 Satz 1 BNatSchG. Da der GOP gemäß Aufstellungsbeschluss in den Umweltbericht integriert wurde, ist bei der Beurteilung, ob die erforderlichen Inhalte des GOP erbracht wurden, der gesamte Umweltbericht zu betrachten und nicht nur einzelne Kapitel. Unter diesem Aspekt ist festzuhalten, dass die geforderten Angaben erbracht wurden. Nach § 5 Abs. 2 BbgNatSchAG sind in Grünordnungsplänen die Zweckbestimmungen von Flächen sowie Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen unter besonderer Berücksichtigung der Pflicht eines Eingriffsverursachers, Maßnahmen für den Ausgleich und Ersatz unvermeidbarer Beeinträchtigungen auszuweisen (§ 15 Abs. 2 BNatSchG), darzustellen. Diese Flächen werden im Umweltbericht mit integriertem GOP textlich beschrieben und in der Maßnahmenkarte zeichnerisch dargestellt. Aufgrund der engen Verzahnung von Umweltbericht und Grünordnungsplan einerseits und Umweltbericht und vorhabenbezogenen Bebauungsplan andererseits, flossen die Festsetzungsvorschläge textlich und zeichnerisch in den Bebauungsplan direkt ein. Dies entspricht § 11 Abs. 3 BNatSchG, wonach die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen sind und als Darstellungen oder Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 des BauGB in die Bauleitpläne aufgenommen werden können. Eine gesonderte Planzeichnung auf Basis der Planzeichenverordnung war daher entbehrlich. Die angefertigte Planzeichnung zum GOP sollte daher absichtlich unter Berücksichtigung der Größe und Komplexität des Plangebietes in visuell gut zu erfassender Weise die ausgewiesenen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege darstellen. Es ist zudem festzuhalten, dass es keine rechtliche Grundlage gibt, wie die Inhalte eines

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
			GOP darzustellen sind. Der gemeinsame Erlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 29. April 1997 „Bauleitplanung und Landschaftsplanung“ basiert auf einer seitdem vollständig veränderten Gesetzgebung seitens des Bundes und des Landes Brandenburg. Das Brandenburgische Naturschutzgesetz, auf das sich der Erlass bezieht, ist im Jahr 2013 vollständig außer Kraft getreten und durch das Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz ersetzt worden. Das Verhältnis des Naturschutzrechtes zum Baugesetzbuch unterlag seitdem ebenfalls gravierenden Veränderungen. Insbesondere gab es 1997 noch keine Umweltprüfung und keinen Umweltbericht bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die Anwendbarkeit des genannten Erlasses ist damit hinfällig. Bezüglich der aus Sicht der Verbände mangelhaften fachlichen Begründung wird nochmals darauf hingewiesen, dass der GOP nur im Zusammenhang mit dem Umweltbericht insgesamt bewertet werden kann. Eine mangelhafte fachliche Begründung ist unter diesem Gesichtspunkt nicht zu erkennen. Die Planung wird nicht geändert.
		Wir bitten um zeitnahe Zusendung des Abwägungsergebnisses auf Grundlage von §3 Abs. 1 UIG, vorzugsweise per E-Mail an info@landesbuero.de., sowie Beteiligung am weiteren Verfahren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Mitteilung des Ergebnisses der Abwägung zu der Stellungnahme erfolgt nach § 3 Abs. 2 BauGB, nicht nach UIG. Nach Abschluss des Verfahrens kann an Akteneinsichtsgesuch nach § 3 UIG an die Gemeinde gerichtet werden. Die Planung wird nicht geändert.
29	Landeshauptstadt Potsdam Schreiben vom 25.06.2024	Die Landeshauptstadt Potsdam bedankt sich dafür, dass die einzelhandelsbezogenen Hinweise aus der Stellungnahme der Landeshauptstadt Potsdam vom 15.05.2023 und den anschließend erfolgten Erörterungen in den wesentlichen Punkten aufgegriffen wurden (siehe genauer unten). Dies vorweggeschickt nehmen wir zu dem Entwurf wie folgt Stellung:	Die Planung wird nicht geändert.

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		Themenfeld Tourismus Aus touristischer Sicht sehen wir bei Umsetzung der Erweiterung des Vorhabens Chancen für Besuchssynergien sowohl für den Tages- und Halbtagestourismus in Richtung Potsdamer Innenstadt als auch für Ausflüge in den ländlichen Raum Potsdams. Der geplante Austausch zwischen der Vorhabenträgerin sowie unserem Bereich Marketing und der Wirtschaftsförderung ist ein guter Ansatz für die Vertiefung der Zusammenarbeit.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.
		Themenfeld Einzelhandels- und Zentrenentwicklung In der fortgeschriebenen Planung wurden unter anderem die Regelungen zur Sortimentsgröße und -struktur inkl. des Bezugs zur Wort-Bild-Marke weiterentwickelt und konkretisiert. Außerdem wurden die Sortimentsarten genauer definiert. So ist beispielsweise nunmehr nachvollziehbar dargelegt, dass es sich bei Manufakturwaren um Waren handelt, die in einer Manufaktur im Plangebiet oder einer Manufaktur an einem anderen Karls-Standort hergestellt wurden (vgl. Bebauungsplan-Begründung, Seite 205); diese Definition sollte sich korrespondierend im Durchführungsvertrag wiederfinden.	Dem Hinweis wird gefolgt. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Begründung sowie der Durchführungsvertrag werden redaktionell aneinander angepasst. Die Planung wird nicht geändert.
		Bei den Sortimenten des Bauern- und Handwerkermarktes (TF 17 (2)) sowie den „sonstigen Waren“ zur Sortimentsabrundung der Manfaktursortimente (TF 18 (1)) gehen wir davon aus, dass es sich um die Sortimente mit entsprechender Größenordnung handelt, die in der Auswirkungsanalyse aufgelistet sind (siehe Tabelle 2 auf Seite 18 sowie Tabelle 16 auf Seite 42).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Diese Aussage ist zutreffend. Die Planung wird nicht geändert.
		Themenfeld Verkehr Die Landesplanerische Beurteilung für das Vorhaben „Freizeitpark zur Erweiterung Karls Erlebnis-Dorf und Errichtung eines Ferienresorts“ enthält bezogen auf das Thema Verkehr unter anderem die Maßgabe 6. Danach ist darzulegen, wie der avisierte Anteil des öffentlichen Personennahverkehrs von 20% am gesamten Besucheraufkommen konkret realisiert werden kann und welche Maßnahmen	Dem Hinweis wird gefolgt. Von der Gemeinde Wustermark wurde ein Rahmenkonzept zur Stärkung des öffentlichen Personennahverkehrs für das Vorhaben Karls (VBP E46 „Karls“) vom 06.09.2024 erstellt mit dem Ziel, für das Vorhaben Karls ein zukunftsgewandtes und nachhaltiges Verkehrssystem zu entwickeln, bei dem der ÖPNV im Fokus steht. Weiterhin soll das Angebot optimal auf die Mobilitätsbedürfnisse der

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		hierfür erforderlich sind. Wir befürworten diese Maßgabe zur angestrebten Modal Split-Verschiebung zu Gunsten des Öffentlichen Verkehrs, weil dadurch der Kfz-Verkehr und die damit verbundenen Auswirkungen reduziert werden und somit auch die Kfz-Verkehrsinfrastruktur im Potsdamer Norden weniger belastet wird und leistungsfähig bleibt. Es ist für uns unklar, ob die Maßgabe hinreichend erfüllt ist. Sowohl in der Begründung zum Bebauungsplan als auch im Fachgutachten „Verkehrstechnische Untersuchung“ werden dazu nur oberflächliche Aussage getroffen. Der Nachweis, wie der ÖPNV-Anteil von 20% am gesamten Besucheraufkommen konkret realisiert werden soll, ist damit nicht ausreichend erbracht. Der Verweis auf das ÖPNV-Konzept der Gemeinde Wustermark vom 27.02.2024 genügt aus unserer Sicht nicht. Es ist nicht als Anlage zur Begründung enthalten und kann daher nicht bewertet werden. Wir empfehlen, die Ergebnisse des ÖPNV-Konzeptes in die Bebauungsplanunterlagen aufzunehmen — so werden sie abwägungstauglich dokumentiert.	Besucher*innen aber auch der angrenzenden Nutzungen ausgerichtet werden und eine umwelt-, sozial- sowie klimaverträgliche Ausgestaltung der Anlagen und Verkehre sichern. Im Rahmen des dem Bebauungsplanverfahren vorausgeschickten Raumordnungsverfahrens (ROV) wurde der Gemeinde Wustermark als Maßgabe auferlegt, darzulegen, wie der avisierte Anteil des öffentlichen Personennahverkehrs von 20 % am gesamten Besucheraufkommen konkret realisiert werden kann und welche Maßnahmen hierfür erforderlich sind. Das vorliegende Konzept erfolgt auch in Sinne der vollumfänglichen Erfüllung der auferlegten Maßgabe. Da die Erarbeitung der Verkehrspläne in der Regel für den gesamten Zuständigkeitsbereich des Aufgabenträgers erstellt werden, ist anzunehmen, dass vielschichtige und komplexe Entwicklungsvorhaben, wie sie derzeit in der Ortslage Elstal stattfinden, auf dieser Maßstabsebene nicht ausreichend tief beleuchtet werden können. Dies trifft auch auf das Vorhaben Karls zu. Entsprechend hat die Gemeinde Wustermark mit Beschluss vom 19.10.2021 die Aufstellung eines eigenen freiwilligen ÖPNV-Konzeptes als 4. Modul des Verkehrsentwicklungsplans Wustermark beschlossen. Im Februar 2024 wurde das Konzept durch die Gemeindevertretung verabschiedet und der Aufgabenträgerin des ÖPNV, dem Landkreis Havelland, zur Verfügung gestellt, um eine fundierte Zusammenarbeit zur derzeit ablaufenden kreislichen Nahverkehrsplanung mitzugeben. Aufbauend auf das ÖPNV-Konzept der Gemeinde, die örtliche Verkehrsanlagenplanung im Vorhaben Karls, die erfolgten Abstimmungen mit wesentlichen Stakeholdern und Funktionsträgern definiert die vorliegende Rahmenkonzeption den Weg zu einer deutlichen Stärkung des ÖPNV sowie der Erreichung des geforderten 20%-Anteils am Gesamtbesucheraufkommens. Die Begründung wird redaktionell um Inhalte des Rahmenkonzeptes ergänzt. Der Hinweis hat keine Auswirkungen auf Grundzüge der Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		Bezüglich der prognostizierten Verkehre ist ebenfalls unklar, inwiefern die Landeshauptstadt Potsdam als Nachbargemeinde berücksichtigt wurde. Wir gehen davon aus, dass in dem Prognosehorizont die verkehrlichen Entwicklungen und die räumliche Verteilung der Verkehre, welche aus Potsdam resultieren, berücksichtigt wurden. Andernfalls kann das Thema Verkehr nicht abwägungsgerecht abgehandelt worden sein. Auch diesbezüglich empfehlen wir, die Bebauungsplanunterlagen zu ergänzen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung zum B-Plan wurden neben den Verkehrsaufkommen Karls auch die weiteren Verkehrsentwicklungen aus dem Verkehrsentwicklungsplan der Gemeinde Wustermark berücksichtigt und deren Auswirkungen auf die Anschlussstelle Elstal Ost untersucht und nachgewiesen. In diese Untersuchungen wurden ebenfalls die Prognosewerte des Landesbetrieb Straßen für den betreffenden Abschnitt der B5 zu Grunde gelegt. Die Planung wird nicht geändert.
		Ergebnis Insgesamt hat die Planung einen Stand erreicht, den wir sowohl aus touristischer Sicht, als auch aus Sicht der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung als nachbargemeindlich abgestimmt ansehen. Aus verkehrliche Sicht sollte klar dokumentiert werden, dass die Maßgabe 6 sachgerecht erfüllt ist — ohne die Maßgabenerfüllung hätten wir Bedenken, dass die Verkehrsinfrastruktur im Potsdamer Norden leistungsfähig bleibt. Für das weitere Planverfahren und die Umsetzung der Planung wünschen wir guten Erfolg.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf das vorangegangenen Abwägungsergebnis wird verwiesen. Die Planung wird nicht geändert.
30	Gemeinde Brieselang Schreiben vom 05.07.2024	Die Gemeinde Brieselang nimmt das Planverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 46 „Karls“ der Gemeinde Wustermark, Ortsteil Elstal, zur Realisierung eines Familien-Resorts (Freizeiteinrichtung) zustimmend zur Kenntnis und nimmt wie folgt Stellung: In der Gemeinde Brieselang ist, ähnlich wie in der Gemeinde Wustermark, seit einigen Jahren ein kontinuierlicher Einwohnerzuwachs zu verzeichnen. Die zunehmend dichtere Bebauung wirkt sich nicht nur negativ auf das Ortsbild aus, sondern führt auch in Verbindung mit der wirtschaftlichen Entwicklung in der Region zu einer steigenden Verkehrsbelastung. Dies hat wiederum negative Folgen für den Wohnwert in der Gemeinde. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bebauungspläne Nr. 110 „GVZ Berlin West - Teilfläche Brieselang“	Die Planung wird nicht geändert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		und Nr. 119 „Rittergut Zeestow“ sich im Aufstellungsprozess befinden. Darüber hinaus wird der Wohnstandort „Brieselang Süd“ weiterentwickelt. Es ist also davon auszugehen, dass Wohnbauflächen für ca. 600 Menschen und weitere gewerbliche Bauflächen für Unternehmen aus dem Logistikbereich erschlossen werden.	
		Mit Bezug auf Kapitel D, Punkt 5 des Begründungstextes „Auswirkungen auf den Verkehr“ ist festzustellen, dass die Knotenpunkte an der Bundesstraße B5 zwar derzeit noch Elastizität in ihrer Leistungsfähigkeit besitzen, jedoch in Zusammenhang mit der Gesamtplanung im Ortsteil Elstal und vor Abschluss der Ausführung des gesamten vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 46 „Karls“ an ihre Grenzen stoßen könnten, was an besonders frequentierten Tagen zu einem Rückstau bis auf die B5 führen könnte. Im vorgesehenen Monitoring sollten die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne und die sich daraus ergebenden Einwohner- und Verkehrszuwächse Beachtung finden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung zum B-Plan wurden neben den Verkehrsaufkommen Karls auch die weiteren Verkehrsentwicklungen aus dem Verkehrsentwicklungsplan der Gemeinde Wustermark berücksichtigt und deren Auswirkungen auf die Anschlussstelle Elstal Ost untersucht und nachgewiesen. Aktuell werden in einem parallelen Verfahren der Gemeinde Wustermark beide Anschlussstellen Elstals an der B5 untersucht und umgeplant. Beide Planungsvorhaben stehen dabei in permanenter Abstimmung. Die Planung wird nicht geändert.
		Ergänzend zu den Ausführungen, nimmt der zum Zeitpunkt der Stellungnahme amtierende Ortsbeirat Zeestow Stellung zum VE Plan: Im Wesentlichen teilt der Ortsbeirat Zeestow die Darlegungen, insbesondere der Aspekte Lärmschutz und Verkehrsbelastung. Hier gilt es in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Wustermark Maßnahmen zu ergreifen, um die Belastung der Zeestower Bürger durch ein erwartetes höheres Verkehrsaufkommen, einhergehend mit einer zunehmenden Lärmbelastung, zu verringern.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Nutzung der Ortsdurchfahrt von Zeestow betrifft nur einen geringen Teil der Umgehungs- und Schleichverkehre, diese werden sich in dem Fall mit den größten Auswirkungen, nämlich der Vollsperrung der B5 im Vergleich zu den sonstigen Verkehren, nur geringfügig auswirken. Etwaige Staus auf der B5 sind nach den getroffenen Feststellungen eher im Bereich der Anschlussstellen Elstal und Wustermark / Designer Outlet zu erwarten: Die Umgehung solcher Staus ist für Ziel- und Quellverkehre nicht durch die Nutzung der Ortsdurchfahrt Zeestow vermeidbar. Als regelmäßige Auswirkung ist die befürchtete Verschlechterung der Verkehrsverhältnisse unwahrscheinlich. Hinweise: Um die verkehrlichen Auswirkungen der Entwicklungsvorhaben im Gemeindegebiet qualifiziert zu beleuchten und Handlungsstrategien abzuleiten, wurden seitens der Gemeinde Wustermark ein Verkehrsentwicklungsplan in verschiedenen Modulen erarbeitet. Unter anderem ist es auch Ziel dieses Entwicklungsplans, die Gesamtheit der

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
			Verkehrlichen Auswirkungen auf die örtliche und auch überörtliche Infrastruktur darzulegen. Hierzu dienten vor allem das erste und zweite Modul der Verkehrsentwicklungsplanung. Innerhalb der jeweiligen Entwicklungsvorhaben werden weiteren detaillierte Verkehrstechnische Untersuchungen angestellt, die grundsätzlich die durch die Verkehrsentwicklungsplanung beschriebene Gesamtheit der Vorhaben mitberücksichtigen. Es wird in den Untersuchungen immer vom „Maximalfall“ ausgegangen, dass alle angedachten Vorhaben auch tatsächlich umgesetzt werden. Eine Entsprechende Betrachtung erfolgte im Übrigen auch schon auf Ebene des vorgeschalteten Raumordnungsverfahrens. Hier wurde die grundsätzliche Raumverträglichkeit des Vorhabens „Karls“ bereits bestätigt. Wesentliche Faktoren für diese Beurteilung sind z.B., dass die Verkehre beim Karls Standort (Ressort wie auch Erlebnisdorf) antizyklisch auftreten und überwiegend eben nicht in den klassischen Hauptstoßzeiten des Berufsverkehrs. Auch läuft der Verkehr in diesen Fällen oft entgegen dem Hauptstrom. Im direkten Zusammenhang mit dem in Rede stehenden Vorhaben gilt es dafür Sorge zu tragen, dass insbesondere die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes an der B 5 zu jedem Zeitpunkt sichergestellt ist. Entsprechend wird im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt, dass einzelne Umsetzungsschritte erst erfolgen dürfen, wenn eine weitergehende Qualifizierung (Ausbau oder Umbau) der Anschlussstelle erfolgt sind. Die Planung wird nicht geändert.
		Um alternative Verkehrswege für den Nahbereich zu schaffen, bittet der Ortsbeirat Zeestow, den geplanten Lückenschluss des Fahrradweges zwischen Zeestow und Wustermark (L202) zeitnah umzusetzen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Aktuell werden in einem parallelen Verfahren der Gemeinde Wustermark beide Anschlussstellen Elstals an der B5 untersucht und umgeplant. Ein Thema dabei stellt auch die sichere Fuß- und Radwegeführung dar. Diese beziehen sich auf die Querungen der B5. Weiterführenden Radwegeführungen/-anbindungen können/sollten in diesem Planungsverfahren nicht berücksichtigt werden (gesonderte Planungsvorhaben). Um die verkehrlichen Auswirkungen der Entwicklungsvorhaben im Gemeindegebiet qualifiziert zu beleuchten und Handlungsstrategien

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
			abzuleiten, wurden seitens der Gemeinde Wustermark ein Verkehrsentwicklungsplan in verschiedenen Modulen erarbeitet. Unter anderem ist es auch Ziel dieses Entwicklungsplans, die Gesamtheit der verkehrlichen Auswirkungen auf die örtliche und auch überörtliche Infrastruktur darzulegen. Hierzu dienten vor allem das erste und zweite Modul der Verkehrsentwicklungsplanung. Innerhalb der jeweiligen Entwicklungsvorhaben werden weiteren detaillierte Verkehrstechnische Untersuchungen angestellt, die grundsätzlich die durch die Verkehrsentwicklungsplanung beschriebene Gesamtheit der Vorhaben mitberücksichtigen. Die Planung wird nicht geändert.
		Ortsbeirat Zeestow Bezugsdokumente: 1. Email Gesellschaft für Planung vom 23.05.2024 (an Gemeinde Brieselang) 2. Email Gemeinde Brieselang vom 14.06.2024 (an Frau Gottschalk) 3. Email Frau Gottschalk an den amtierenden Ortsbeirat Zeestow vom 14.06.2024 4. Stellungnahme der Gemeinde Brieselang zum ROV für das Vorhaben „Freizeitpark“ zur Erweiterung Karls Erlebnis-Dorf und Errichtung eines Ferienresorts vom 20.01.2020	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.
		1. Mit BezDok. 1. und 2. wird dem OBR Zeestow im Planverfahren die Gelegenheit gegeben, zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 46 -Karls- und zur dazugehörigen Begründung im Rahmen seiner Zuständigkeit, Stellung zu nehmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.
		2. Am 17.06.2024 fand hierzu eine Besprechung mit dem amtierenden Ortsbeirat sowie den neu gewählten künftigen Mitgliedern des Ortsbeirates Zeestow (Frau Gottschalk und Herr Schönfeld) statt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		3. Im Ergebnis dieser Besprechung konnte kein Konsens hinsichtlich der geforderten Maßnahmen erzielt werden. Vor diesem Hintergrund bleibt es dem künftigen Ortsbeirat überlassen, eine eigene Stellungnahme zu verfassen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.
		4. Der amtierende Ortsbeirat Zeestow nimmt zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. E 46 -Karls-Gemeinde Wustermark OT Elstal, wie folgt Stellung:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.
		Im Wesentlichen teilt der Ortsbeirat Zeestow die Darlegungen in Bezug 4., insbesondere die Aspekte Lärmschutz und Verkehrsbelastung. Hier gilt es in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Wustermark Maßnahmen zu ergreifen, um die Belastung der Zeestower Bürger durch ein erwartetes höheres Verkehrsaufkommen, einhergehend mit einer zunehmenden Lärmbelastung, zu verringern.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Auf die vorangegangenen Abwägungsergebnisse wird verwiesen. Die Planung wird nicht geändert.
		Um alternative Verkehrswege für den Nahbereich zu schaffen, bittet der Ortsbeirat Zeestow den geplanten Lückenschluss des Fahrradweges zwischen Zeestow und Wustermark (L202) zeitnah umzusetzen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Auf die vorangegangenen Abwägungsergebnisse wird verwiesen. Die Planung wird nicht geändert.
31	Gemeinde Dallgow-Döberitz Schreiben vom 19.06.2024	Mit E-Mail vom 23.05.2024 wurde die Gemeinde Dallgow-Döberitz gemäß § 4 Absatz 2 an der Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 46 "Karls" beteiligt. Die Gemeinde Dallgow-Döberitz möchte hiermit als Träger öffentlicher Belange Stellung nehmen.	Die Planung wird nicht geändert.
		Im Raumordnungsverfahren hat die Gemeinde bereits eine Stellungnahme mit Schreiben vom 06.01.2020 gegenüber der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) abgegeben und die Bedenken gegenüber dem umfangreichen Vorhaben mitgeteilt. Die in der Begründung aufgeführten Maßgaben der GL berücksichtigen die in der Stellungnahme benannten Bedenken nicht ausreichend. Aus diesem Grund mahnt die Gemeinde hiermit nochmals die Berücksichtigung der in der Stellungnahme zum ROV geäußerten Belange an.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Auf die nachfolgenden Abwägungsergebnisse wird verwiesen. Die Planung wird nicht geändert.

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		Die Gemeinde möchte nochmals ausdrücklich darauf hinweisen, dass die verkehrliche Erschließung zur Bundesstraße 5 in östliche Richtung nach Berlin und westliche Richtung zur Autobahn 10 als sehr problematisch angesehen wird. Für das Gesamtvorhaben ist ein schrittweiser Ausbau auf eine maximale Kapazität von 4.000 Betten geplant. Es entstehen Hotels, Ferienhäuser und Erlebnisunterkünfte mit verschiedenen Qualitätsebenen, Ausstattungen und Thementypen. Für den Endausbau ist die Errichtung von bis zu 3.500 Kfz Stellplätzen möglich. Hierin sind rund 200 Wohnmobil-Stellplätze enthalten. Insgesamt werden zukünftig rund 2,22 Millionen Besucher und Gäste pro Jahr erwartet. Die Zahl der Mitarbeiter soll insgesamt auf rund 500 steigen. Zusätzlich verfolgt Ihre Gemeinde weitere raumbedeutsame städtebauliche Entwicklungen wie Olympisches Dorf, Heidesiedlung und Bahntechnologie-Campus, welche auch nicht unbedeutenden zusätzlichen Verkehr verursachen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung zum B-Plan wurden neben den Verkehrsaufkommen Karls auch die weiteren Verkehrsentwicklungen aus dem Verkehrsentwicklungsplan der Gemeinde Wustermark berücksichtigt und deren Auswirkungen auf die Anschlussstelle Elstal Ost untersucht und nachgewiesen. Darüber hinaus werden in einem parallelen Verfahren der Gemeinde Wustermark beide Anschlussstellen Elstals an der B5 untersucht und umgeplant. Beide Planungsvorhaben stehen dabei in permanenter Abstimmung. Die Planung wird nicht geändert.
		Wie bereits in der Stellungnahme vom 03.05.2023 ausgeführt, ist die Bundesstraße B5 stadteinwärts ab der Stadtgrenze Berlin bereits heute oft bis an die Kapazitätsgrenze ausgelastet und in den Kreuzungsbereichen teilweise nicht mehr funktionsfähig. Der Bedarf, weitere Verkehre aufzunehmen, nimmt jedoch zu: allein durch den aktiven Wohnungsbau in Elstal entstehen viele hundert Wohneinheiten zusätzlich und der ÖPNV ist bisher wenig attraktiv. Hinzu kommt die Entwicklung der Gewerbeflächen in Wustermark, die Arbeitskräfte aus der Region, insbesondere aber auch aus Spandau erfordert. Auf der B5 kam es in den letzten Jahren wegen abfahrender Fahrzeuge, die sich bis weit auf die B5 zurückstauten, mehrfach zu erheblichen Behinderungen des fließenden Verkehrs und zu Verkehrsgefährdungen. Hier ist umgehend Abhilfe zu schaffen. Auch wenn ich mich wiederhole, die Funktionsfähigkeit der Bundesstraße B5, insbesondere aller Anbindungen, Kreuzungen und Auffahrten sowie Abfahrten ist dauerhaft sicherzustellen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. In dem parallelen Verfahren der Gemeinde Wustermark werden beide Anschlussstellen Elstals an der B5 untersucht und umgeplant. Dabei ist permanent auch der Landesbetrieb Straßen eingebunden, welcher Zuständig für die B5 ist. Oberste Priorität dieser Planungen hat der ungehinderte Abfluss des Verkehrs auf der B5. Dabei werden alle Prognosen des Landes und des Verkehrsentwicklungsplanes der Gemeinde Wustermark berücksichtigt. Die Straßenplanungen zum B-Plan Karls berücksichtigen die Planungsergebnisse aus dem parallelen Verfahren. Die Planung wird nicht geändert.

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		Die verkehrstechnische Untersuchung von PST vom Februar 2024 beinhaltet nur die verkehrlichen Auswirkungen im B-Plangebiet und die Auswirkungen an das angrenzende Straßennetz. Die zusätzliche verkehrliche Belastung durch die Gemeinde Wustermark (insgesamt) der Bundesstraße B5 wurde nicht betrachtet. Gemäß der Straßenverkehrsprognose 2030 des Landes Brandenburg wird für den betreffenden Abschnitt ein Verkehrsaufkommen von 31.000 Kfz pro Tag prognostiziert. Die verkehrstechnische Untersuchung hat zusammenfassend festgestellt, dass es an einem Spitzentag zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 7.017 Kfz pro Tag (Anlage 2 der verkehrstechnischen Untersuchung) kommen kann. Das entspricht schon 22,64% des prognostizierten Verkehrsaufkommens der B5. Aus Sicht der Gemeinde kann dieses in der Stellungnahme vom 03.05.2023 aufgeführte Problem nicht mit der Abwägung „Es trifft keine Regelungsinhalte des Bebauungsplans. Es sei erwähnt, dass die Gemeinde Wustermark den Verkehrsentwicklungsplan regelmäßig fortentwickelt.“ erwidert werden. Aus Sicht der Gemeinde macht der vorhabenbedingte Zusatzverkehr die Prüfung des Verkehrsentwicklungsplanes der Gemeinde Wustermark unter der Einbeziehung aller geplanten gemeindlichen Entwicklungen zwingend erforderlich. Hieraus resultierend muss ein übergreifender Verkehrsentwicklungsplan erarbeitet werden, in dem nicht nur die Gemeinde, sondern auch die Region an der B5 entlang betrachtet werden muss. Dazu muss eine regional übergreifende Abstimmung der verkehrlichen Belange mit dem Landkreis und den Nachbargemeinden vor einer weiteren Verfahrensbetreibung stattfinden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Auf die vorangegangenen Abwägungsergebnisse wird verwiesen. Die Planung wird nicht geändert.
		Auf der Grundlage dieser verkehrlichen Untersuchungen und Abstimmungen muss anschließend ein übergreifender Verkehrsentwicklungsplan für die Gemeinde beziehungsweise die Region erarbeitet werden. Ein so bedeutsames Vorhaben bedarf einer umfangreichen Prüfung aller Belange. Vor Abschluss des Verfahrens muss nachgewiesen werden, dass die Leistungsfähigkeit am Knotenpunkt und an der B5 hergestellt werden kann.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Auf die vorangegangenen Abwägungsergebnisse wird verwiesen. Für die Leistungsfähigkeitsnachweise zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Karls wurden die Prognosewerte des Verkehrsentwicklungsplans Wustermark verwendet. Im Rahmen des Planungsvorhabens der Gemeinde wurden bereits Lösungsvorschläge zur Anschlussstelle Elstal Ost erarbeitet und mit Verkehrssimulation auch die

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
			Verkehrsqualität an der Anschlussstelle mit den zusätzlich zu erwartenden Verkehren nachgewiesen. Für die regionale Bedeutung wurde das ROV vorgeschaltet. Die Verkehrsprognose für die B5 obliegt dem LS. Die Planung wird nicht geändert.
32	Stadt Falkensee Schreiben vom 01.07.2024	Die Stadt Falkensee bedankt sich für die Beteiligung als Nachbargemeinde zum Verfahren und möchte folgende Hinweise mitteilen. Die Stadt Falkensee begrüßt die Erweiterung des Erlebnisdorfes „Karls“. Die Belange sind weiter betroffen, weil negative Auswirkungen für die Stadt Falkensee in ihrer Funktion als Mittelzentrum bisher nicht ausreichend ausgeräumt werden konnten. Das betrifft u.a. die Präzisierung der Themenshops hinsichtlich der zulässigen Themen. Es ist bisher nicht ersichtlich, inwieweit hier zentrenrelevante Nutzungsarten (Einzelhandel) mittels Mantelfestsetzungen limitiert werden.	Die Planung wird nicht geändert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. In Themenshops werden konzeptionell abgestimmte Eigenmarken und ausgewählte themenbezogene Angebote zum Kauf angeboten. Es erfolgt stets eine thematische Zuordnung verschiedener Produkte zu einzelnen Themenbereichen, d.h. dass die Attraktion und das Freizeiterlebnis durch den Kauf eines zugehörigen Produkts ergänzt werden. Die Produkte bieten lediglich die Möglichkeit, das Freizeiterlebnis der Attraktionen in Form eines Produktes als Erinnerung bzw. Souvenir mit nach Hause zu nehmen. Die Angebote runden folglich das Angebotskonzept hinsichtlich der Marke Karls als Gesamterlebnis ebenso wie das besondere Erlebnis einzelner Attraktionen ab. Sie bleiben dabei aber stets auf ausgewählte Artikel beschränkt. In keiner Warengruppe wird eine Sortimentsabdeckung erreicht oder nur angestrebt, bezogen auf die jeweilige Attraktion werden nur Teilsortimente mit ausgewählten Produkten geführt. Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll gelten, dass in allen Erlebnisbereichen die themenbezogenen Sortimenten Bezug nehmen zur Wort-Bild-Marke Karls oder der Karls-Bande. Eine Ausnahme hiervon bildet der Bibi & Tina-Freizeitpark. Hier soll zur Wort-Bild-Marke Bibi & Tina oder Bibi Blocksberg Bezug genommen werden. In den Beherbergungseinrichtungen müssen die themenbezogenen Sortimente Bezug zum jeweiligen Beherbergungsthema haben. Die Produkte von Karls zielen insgesamt auf ein höheres Qualitäts- und Preissegment und sind gezielt thematisch ausgewählt. Sie bieten dementsprechend nur geringe Vergleichsmöglichkeiten und Austauschbarkeit mit handelsüblichen Produkten. Im Durchführungsvertrag (§ 11 Abs. 4) werden die Sortimente ausreichend präzisiert: „Themenshops sind Verkaufsflächen, die einer

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
			Attraktion oder einem Beherbergungsbetrieb im Plangebiet thematisch zugeordnet sind. In Themenshops dürfen Waren verkauft werden, die inhaltlich einen Bezug zu dem jeweiligen Thema haben. Themenverkaufsflächen dienen dem Verkauf von Lebensmitteln, Getränken sowie Drogeriewaren mit einem Anteil von 40%, Glaswaren, Porzellan und Keramik sowie Geschenkartikel mit einem Anteil von 32% und die übrigen Sortimente mit einem Anteil von 28% der zulässigen Themenshopfläche. In den einzelnen Freizeitattraktionen zugeordneten Themenshops sowie dem Wasserpark müssen die themenbezogenen Sortimente Bezug zu Marken aufweisen, die die Vorhabenträgerin auf Grundlage von Lizenzvereinbarungen nutzt oder die für sie eingetragen sind. In dem im Bereich des SO 4 geplanten Bibi & Tina-Freizeitpark müssen die themenbezogenen Sortimente zur Wort-Bild-Marke Bibi & Tina oder Bibi Blocksberg Bezug nehmen. In Themenshops der Beherbergungseinrichtungen müssen die themenbezogenen Sortimente Bezug zum jeweiligen Beherbergungsthema aufweisen. Die textliche Festsetzung des Bebauungsplan setzt die Durchführung gemäß Durchführungsvertrag fest. Die Planung wird nicht geändert.
		Die Zuordnung der Verkaufsflächen zu den Kategorien „Manufaktur“ und „Themenshop“ ist nicht nachvollziehbar. Die TF 17 (2) regelt die zulässige Verkaufsfläche sowie die Sortimente für einen „Handwerker- und Bauernmarkt“. Diese Bezeichnung findet sich nicht in der Planzeichnung oder den textlichen Festsetzungen. In der Begründung wird dieser als Bestandsmarkt erwähnt. Hier sind die Planungsziele darzustellen und zu konkretisieren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Gegenwärtig verfügt Karls Erlebnis-Dorf mit dem bestehenden Bauern- und Handwerkermarkt als eigenständige Einzelhandelskategorie neben den Manufakturen, Themenshops und Reisebedarfverkaufsflächen in der Summe 1.500 m² Verkaufsfläche, die vom Landkreis Havelland genehmigt wurde. Die Verkaufsfläche umfasst gemäß der Sortimentsliste des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP HR) mehrheitlich zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, die einer städtebaulichen und raumordnerischen Beurteilung unterliegen. Diese VKF ist über den geltenden Bebauungsplan Nr. E 29 - Straße zur Döberitzer Heide- zur Zeit zulässig. Aufgrund der bestehenden Genehmigung der Verkaufsfläche aus dem Bebauungsplan Nr. E 29 der Gemeinde Wustermark und des Erhaltens des Bestandes wird die Festsetzung des zurzeit geltenden Bebauungsplans bezüglich des Bauern- und Handwerkermarktes in den zukünftigen Vorhabenbezogenen

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
			Bebauungsplan in Form und Funktion übernommen, eine Umstrukturierung des bestehenden Areals wird nicht angestrebt. Grundsätzlich ordnet sich die Angebotsstruktur des Bauern- und Handwerkermarktes auch dem Verständnis von Manufakturen und Themenshops unter, so sind vom Bestand insgesamt 400m² den Manufakturen zuzuordnen, folglich 1.100m² dem Verständnis der Themenshops. Dieser Markt wird nicht umstrukturiert, er fügt sich jedoch in die Gesamtgliederung nach „Manufakturen“, „Themenshops“ und „Reisebedarfsflächen“ ein, so dass über die Gesamtentwicklung des Vorhabens die in der Auswirkungsanalyse dargelegte Verkaufsflächenstruktur eingehalten wird. Der Vollzug dieser Festsetzung hat sich in Karls Erlebnis-Dorf außerordentlich bewährt und hat somit keine Relevanz für die neuen Festsetzungen. Der Bauern- und Handwerkermarkt wird durch die textliche Festsetzung TF 19 in der Planzeichnung verortet und kann dadurch seine Grenzen weder erweitert, noch verkleinert werden. Die Planung wird nicht geändert.
		In der Verkehrstechnischen Untersuchung wird nur die unmittelbare Umgebung der Anschlussstelle betrachtet. Im 2. Modul des Verkehrsentwicklungsplans der Gemeinde Wustermark wird die regional übergreifende Abstimmung zur Bewältigung der regionalen verkehrlichen Probleme dringend empfohlen. Ebenso wird die konsequente Verlagerung der Verkehre auf den ÖPNV und z.B. Radverkehr als dringend erforderlich angesehen. Dies spiegelt sich auch im Maßnahmenkatalog des Zielabweichungsverfahrens wider. Hier sehe ich weiter Konkretisierungsbedarf zu sinnvollen Maßnahmen. Das Modul 2 des VEP gibt Anregungen, ist aber dazu noch nicht abschließend.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung zum B-Plan wurden neben den Verkehrsaufkommen Karls auch die weiteren Verkehrsentwicklungen aus dem Verkehrsentwicklungsplan der Gemeinde Wustermark berücksichtigt und deren Auswirkungen auf die Anschlussstelle Elstal Ost untersucht und nachgewiesen. Darüber hinaus werden in einem parallelen Verfahren der Gemeinde Wustermark beide Anschlussstellen Elstals an der B5 untersucht und umgeplant. Beide Planungsvorhaben stehen dabei in permanenter Abstimmung. In dem parallelen Verfahren der Gemeinde Wustermark zu beiden Anschlussstellen Elstals an der B5 ist bei der Untersuchung und Umplanung permanent auch der Landesbetriebe Straßen eingebunden, welcher Zuständig für die B5 ist. Oberste Priorität dieser Planungen hat der ungehinderte Abfluss des Verkehrs auf der B5. Dabei werden alle Prognosen des Landes und des Verkehrsentwicklungsplanes der Gemeinde Wustermark berücksichtigt. Die Straßenplanungen zum B-Plan Karls berücksichtigen die Planungsergebnisse aus dem parallelen Verfahren.

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
			Im Rahmen des Planungsvorhabens der Gemeinde wurden bereits Lösungsvorschläge zur Anschlussstelle Elstal Ost erarbeitet und mit Verkehrssimulation auch die Verkehrsqualität an der Anschlussstelle mit den zusätzlich zu erwartenden Verkehren nachgewiesen. Ein Thema dabei stellt auch die sichere Fuß- und Radwegführung getrennt vom MIV (motorisierter Individualverkehr) dar. Die Planung wird nicht geändert.
		Eine abschließende Beurteilung der nachbargemeindlichen Belange der Stadt Falkensee ist erst nach Vorlage der weiter bearbeiteten Unterlagen möglich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Auf die vorangegangenen Abwägungsergebnisse wird verwiesen. Die Planung wird nicht geändert.
35	NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG Schreiben vom 24.05.2024	Die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) handelt im Rahmen der ihr übertragenen Verantwortung auch namens und im Auftrag der GASAG AG, der GASAG Solution Plus GmbH (GSP), der EMB Energie Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH, der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG.	Die Planung wird nicht geändert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.
		Im unmittelbaren Bereich Ihrer geplanten Baumaßnahme liegen keine Anlagen der NBB bzw. vorhandene Anlagen werden gemäß Ihren Unterlagen nicht tangiert. Aussagen zu Anlagen anderer Versorgungsunternehmen bzw. Netzbetreiber können wir nicht treffen. Hierzu sind von Ihnen gesonderte Auskünfte einzuholen. Die Bestandspläne werden laufend aktualisiert. Bei aktuell neuverlegten Gasleitungen ist es möglich, dass diese noch nicht in den Bestandsplänen enthalten sind. Hierzu wird gebeten, sich mit der NBB abzustimmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Vorhabenträgerin wird bezüglich des Hinweises informiert. Der Hinweis ist Gegenstand nachrangiger Planungs- bzw. Genehmigungsverfahren. Die Planung wird nicht geändert.

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Vorhabenträgerin wird bezüglich des Hinweises informiert. Der Hinweis ist Gegenstand nachrangiger Planungs- bzw. Genehmigungsverfahren bzw. Bauausführungen. Die Planung wird nicht geändert.
36	Deutsche Bahn AG Leitungsauskunft Schreiben vom 24.05.2024	Die Deutsche Bahn AG weist darauf hin, dass sich das geplante Vorhaben außerhalb von Bahnflächen und Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzerngesellschaften (nachfolgend DB genannt) befindet. Grundsätzlich geht die Deutsche Bahn AG aufgrund der gegebenen Entfernung davon aus, dass das Vorhaben keinen Einfluss auf den Bahnbetrieb haben wird. Ein sicherer Ausschluss kann von Seiten der Deutsche Bahn AG allerdings nicht erfolgen. Falls im Baubereich Kabel der DB aufgefunden werden, ist die DB AG, DB Immobilien, unverzüglich zu informieren. Vorsorglich weist die Deutsche Bahn AG auf die Sorgfaltspflicht als Vorhabensträger hin: · Ihre geplanten Maßnahmen dürfen keine negativen Auswirkungen auf Bahnanlagen haben. · Bahnübergänge dürfen nicht durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge beeinträchtigt werden. · Auf ehemaligen Bahnflächen können sich auch außerhalb ermittelter Zuständigkeitsbereiche noch Kabel und Leitungen der DB befinden, die dauerhaft dinglich gesichert und als Lasten und Beschränkungen im Grundbuch eingetragen wurden. Die vorliegende Mitteilung seitens der DB entbindet den Vorhabenträger nicht von seiner Erkundigungspflicht über Eintragungen im Grundbuch. Weitere Informationen und wichtige Hinweise finden Sie auf unserer Internetseite www.deutschebahn.com/Kabel_und_Leitungsanfragen	Die Planung wird nicht geändert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Vorhabenträgerin wird bezüglich des Hinweises informiert. Der Hinweis ist Gegenstand nachrangiger Planungs- bzw. Genehmigungsverfahren bzw. Bauausführungen. Die Planung wird nicht geändert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Planung wird nicht geändert.

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
37	DNS:NET Internet Service GmbH Schreiben vom 24.05.2024	In dem Baugebiet befinden sich keine Rohr- und Kabelsysteme der DNS:NET. Bitte beachten Sie die Bestimmungen in der beigefügten Kabelschutzanweisung. Die DNS:NET hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Die Planung wird nicht geändert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Vorhabenträgerin wird bezüglich des Hinweises informiert. Der Hinweis ist Gegenstand nachrangiger Planungs- bzw. Genehmigungsverfahren.
38	PRIMAGAS Energie GmbH Schreiben vom 24.05.2024	Hiermit wird mitgeteilt, dass durch das Vorhaben keine Flüssiggas-Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich der PRIMAGAS Energie GmbH berührt werden. Sollte sich ein Flüssiggasbehälter auf dem angefragten Grundstück befinden, so wenden Sie sich bitte an den Eigentümer des angefragten Grundstückes.	Die Planung wird nicht geändert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Vorhabenträgerin wird bezüglich des Hinweises informiert. Der Hinweis ist Gegenstand nachrangiger Planungs- bzw. Genehmigungsverfahren.
39	saferay operations GmbH Schreiben vom 24.05.2024	In dem o.g. Bereich liegen zurzeit keine Leitungen der saferay Gruppe. Aussagen zu Anlagen anderer Versorgungsunternehmen bzw. Netzbetreiber können wir nicht treffen. Hierzu empfehlen wir Ihnen gesonderte Auskünfte unter Nutzung von www.infrest.de einzuholen. Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der saferay Gruppe vorzulegen.	Die Planung wird nicht geändert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Vorhabenträgerin wird bezüglich des Hinweises informiert. Der Hinweis ist Gegenstand nachrangiger Planungs- bzw. Genehmigungsverfahren.
41	Tyczka Energy GmbH; Fachbereich Gasnetze Schreiben vom 24.05.2024	Die Tyczka Energy GmbH betreibt in der Bundesrepublik Deutschland Gasnetze im öffentlichen und privatem (nicht öffentlichen) Raum. Im markierten Bereich Ihrer Anfrage liegen keine Gasversorgungsleitungen der Tyczka Energy GmbH im öffentlichen Raum. Die Leitungsauskunft hat eine Gültigkeit von 3 Monaten ab Ausstellungstag. Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder sich der Ausführungszeitraum über die 3 Monate hinaus verschieben, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft vorzulegen.	Die Planung wird nicht geändert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Vorhabenträgerin wird bezüglich des Hinweises informiert. Der Hinweis ist Gegenstand nachrangiger Planungs- bzw. Genehmigungsverfahren.

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
42	ONTRAS Gastransport GmbH Schreiben vom 24.05.2024 über gdm.com	Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben. Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.	Die Planung wird nicht geändert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Die Vorhabenträgerin wird bezüglich des Hinweises informiert. Der Hinweis ist Gegenstand nachrangiger Planungs- bzw. Genehmigungsverfahren.